



GEMEINDE WESTERHEIM

BEBAUUNGSPLAN HOHENSTADTER STRASSE

SATZUNGEN

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

Satzung vom 28.05.2013

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	20.11.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:	03.12.2012 bis 17.12.2012
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	12.03.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	14.03.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	25.03.2013 bis 26.04.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	28.05.2013

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.

06.06.2013

Datum: 28.05.2013

A) Satzung über den Bebauungsplan "Hohenstadter Straße"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)
- **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) m. W. v. 01.05.1993
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986, 1190) m. W. v. 14.10.2011.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 28.05.2013 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	28.05.2013
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	28.05.2013

Folgende Anlagen sind beigefügt, ohne Bestandteile der Bebauungsplan-Satzung zu sein:

Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	28.05.2013
Begründung	in der Fassung vom	28.05.2013

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Hohenstadter Straße" 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

(Bürgermeister Walz)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)


1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

MI	<p>Mischgebiet (MI) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen <u>nicht</u> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen - Vergnügungsstätten. <p>Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.</p>
-----------	---



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,5	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Siehe Planeinschrieb</p>
II 	<p>Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zahl der zwingend einzuhaltenden Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb</p>
<p>TH_{min} = 5,50 m FH_{max} = 9,00 m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die minimalen Traufhöhen (TH) und maximalen Firsthöhen (FH) sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird für die Baufelder im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die Firsthöhe (FH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die Traufhöhe (TH) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Offene Bauweise (o) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise.</p>
	<p>Einzel- und Doppelhäuser Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Firstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirnen ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirnes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirnes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen


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

	<p>Offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist dabei generell einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
--	--

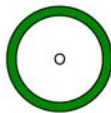
7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m³ umbauten Raum zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken einzuhalten.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	--

8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</p> <p>(siehe Planeinschrieb)</p> <p>GR, FR, LR = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bauplätze Nr. 6 und 7.</p> <p>Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen und Stellplätzen) nicht zulässig.</p>
---	---

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p><u>Pflanzgebot Einzelbäume</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen geringfügig verschoben werden.</p>
---	---

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

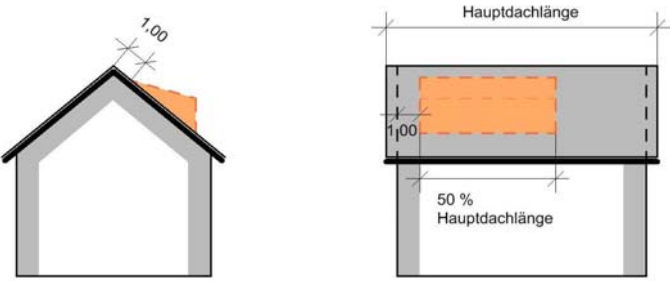
	<p>Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform, Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung (DN) auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind auch mit anderen Dachformen zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Es sind nur rote bis rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind vollflächig mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 7 cm zu bepflanzen und zu unterhalten.</p> <p><u>alle baulichen Anlagen</u> Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer und -Fassaden sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.</p> <p>Zusammengefasst darf die Länge der Dachgauben 50% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 1,0 m betragen. Der obere Dachanschluss muss mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind unabhängig von den Festsetzungen zu Dachaufbauten zulässig.</p>
	

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Begrünung privater Flächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Zur Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.</p>
	<p>Einfriedigungen und Stützbauwerke</p> <p>Einfriedigungen wie Mauern und Zäune sowie Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.</p>

3. Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p>Pro Wohneinheit kleiner 50 m² ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 50 m² mindestens 2 Stellplätze.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend dem Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.
Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). 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. Das Gebiet befindet sich in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Blaubeuren/Gerhausen“. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Alb-Donau-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. 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 Grund- und Schichtwassers 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.
4. Regelung zum Schutz des Bodens

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. 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 einer Deponierung zu prüfen.

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

Nach geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Massekalksteinen des Oberjuras, die von unterschiedlich mächtigem Verwitterungslehm bedeckt sein können. Der Verwitterungslehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Vor allem die Massenkalksteine können stellenweise stark verkarstet sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.
7. Der Bau und Betrieb von Erdwärmekollektoranlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
8. Da nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass bei den bestehenden Gebäuden im Gebiet eine Betroffenheit von Fledermäusen vorliegt, sollte im Vorhabensfall überprüft werden, ob die Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Sofern Fledermäuse vorhanden sind, dürfen die Gebäude nicht zwischen Ende April und Ende Juli abgebrochen werden.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Westerheim beabsichtigt, ein innerörtlich gelegenes Areal nachzuverdichten. Auf den Grundstücken befanden sich vormals Wohnhäuser, Garagen und Schuppen, die nicht mehr genutzt und teilweise bereits abgebrochen wurden. Deshalb sollen diese Flächen nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung soll dem Bedarf an Wohnbauplätzen in der Gemeinde nachgekommen werden. Dadurch kann eine bestehende Lücke im gewachsenen Ort unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur geschlossen werden.

Für das Plangebiet besteht lediglich ein rechtskräftiger Baulinienplan; ein Bebauungsplan ist für den Bereich derzeit noch nicht vorhanden. Um keine unerwünschte Entwicklung zu erhalten, ist es notwendig, für das Plangebiet verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Bebauungsplan soll zudem als Grundlage für eine zukünftige Bodenordnung und Erschließung dienen.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde, zwischen der „Wiesensteiger Straße“, der „Hohenstadter Straße“ und der „Lange Gasse“ und umfasst ca. 6.775 m² (0,68 ha). Das Areal enthält die Flurstücke 106/5 (Hohenstadter Straße 4), 107/5 (Wiesensteiger Straße 12/1), 107/6 (Hohenstadter Straße 6), 107/9 (Hohenstadter Straße 8), 107/7 (Hohenstadter Straße 8/1), 106/4 (Weg) und Teile der Flurstücke 106/3 (Wiesensteiger Straße 12) und 167 (Hohenstadter Straße), sowie das Flurstück 166/1 (Hohenstadter Straße 9). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6.775 m² (0,68 ha).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

III. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Laichinger Alb“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die vorgesehene Planung entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht lediglich ein rechtskräftiger Baulinienplan; ein Bebauungsplan ist für den Bereich derzeit noch nicht vorhanden.

V. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Da die Planung die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung vorsieht und die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann im beschleunigten Verfahren ebenfalls verzichtet werden. Diese Option soll jedoch bewusst nicht wahrgenommen werden, um die Bürger frühzeitig über das Verfahren zu informieren und sie in die Planung einzubinden.

VI. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Auf dem Areal befinden sich Wohngebäude, Garagen und Schuppen. Einige größere Flächen liegen brach und werden derzeit teilweise als Parkplatz genutzt.

Schutzgebiete

Westerheim befindet sich innerhalb des nach § 28 NatSchG Baden-Württemberg geschützten „Biosphärengebietes „Schwäbische Alb“. Dieses wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Des Weiteren befindet sich das Gebiet in der Zone III A des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Blaubeuren/Gerhausen“. Weitere Belange, die der besonderen Rücksicht bedürfen, wie beispielweise Denkmalschutz, Naturschutz o.ä. sind nicht bekannt.

Eigentum

Der überwiegende Teil der Flurstücke im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird nach einer Neuaufteilung der Grundstücke veräußert.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

VII. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient nicht zur Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, da keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Durch die geringe Größe der zu überbauenden Fläche, der angrenzenden Bebauung und wie sich die Fläche zurzeit darstellt, wird das Plangebiet nicht als ökologisch wertvoll bewertet. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt sind daher nicht zu befürchten.

Da auf den Freiflächen im Plangebiet keinerlei Vegetation zu finden ist, kann ausgeschlossen werden, dass Tierarten zu Schaden kommen, die einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nach sich ziehen.

Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass bei den bestehenden Gebäuden im Gebiet eine Betroffenheit von Fledermäusen vorliegt. Daher sollte im Vorhabensfall überprüft werden, ob die Gebäude von Fledermäusen genutzt werden. Sofern Fledermäuse vorhanden sind, dürfen die Gebäude nur zu bestimmten Jahreszeiten abgebrochen werden (siehe Hinweise). Dadurch kann vermieden werden, dass Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten sind. Auch die Erholungsfunktion des bestehenden Freiraumes kann aufgrund der Größe nicht als bedeutend eingestuft werden. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch die Überplanung der brachliegenden Fläche aufgewertet. Zusammengefasst ist die Änderung sinnvoll und aus ökologischer Sicht vertretbar. Die Planung ist damit im Grundsatz folgerichtig und gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

Bauliche Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer Innenentwicklungsfläche geschaffen werden. Im Plangebiet befinden sich bereits Wohngebäude, welche Bestandschutz genießen. Zusätzlich sind weitere Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Festsetzungen hierfür orientieren sich dabei an der bestehenden und umgebenden Bebauung, damit sich die neuen Gebäude gut verträglich in den Bestand einfügen.

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll in Anlehnung an den Flächennutzungsplan sowie an den Bestand und die Umgebung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Der südlich der Hohenstadter Straße gelegene Bereich ist durch die drei öffentlichen Straßen „Wiesensteiger Straße“, „Hohenstadter Straße“ und „Lange Gasse“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Erschließung der Fläche nördlich der Hohenstadter Straße soll dabei von der Hohenstadter Straße aus über eine private Stichstraße erfolgen.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße, welche die Hohenstadter Straße mit der Wiesensteiger Straße verbinden soll, sind sieben Parkplätze vorgesehen. Diese sollen teils der Volksbank zugeordnet werden und teilweise der Öffentlichkeit zu Verfügung stehen.

Entwässerung

Das Gebiet wird gemäß AKP im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischkanalsystem in der Hohenstadter Straße und der Lange Gasse angeschlossen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt durch Anschlüsse an die bestehenden Leitungen in den Straßenräumen der Hohenstadter Straße und der Lange Gasse.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes soll in Anlehnung an den Flächennutzungsplan, die bestehende Bebauung und die Umgebung als Mischgebiet festgesetzt werden. In diesem sollen abweichend von § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zugelassen werden. Die aufgeführten Nutzungen widersprechen dem Gebietscharakter und sind städtebaulich an der Stelle nicht gewünscht, da durch die Nutzungen Konflikte zu erwarten wären.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossigkeit sowie der maximalen Firsthöhe und teilweise der minimalen Traufhöhe festgelegt. Durch die Festsetzungen wird die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die umgebende Bebauung abgestimmt, um die neuen Gebäude harmonisch einzufügen.

Entlang der Hohenstadter Straße werden zwingend zwei Vollgeschosse und eine minimale Traufhöhe festgesetzt, da diese Geschossigkeit dem Gebäudebestand im Plangebiet und dessen umgebender Bebauung entspricht. Zudem soll hierdurch die Schließung von Baulücken in dem erhaltenswerten Ortsteil gewährleistet werden, um eine positive Erscheinung des Straßenbildes zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Um den Bauherren im unbebauten Bereich einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen hier als zusammenhängende Bänder mit einer Tiefe zwischen 13 m und 20 m festgesetzt. Auf den bereits bebauten Grundstücken werden die Baufenster entsprechend den bestehenden Gebäuden festgesetzt.

Bauweise

Im Großteil des Plangebiets sind entsprechend der Zielsetzung der Planung sowie entsprechend der angrenzenden Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Entlang der Lange Gasse sind zudem ebenfalls Hausgruppen zulässig, um hier auch eine Grenzbebauung zu ermöglichen.

Stellplätze und Garagen

Offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf eine Reglementierung bezüglich deren Standorte soll bewusst verzichtet werden, um den Bauherren möglichst viel Freiheit zu bieten, ohne dabei die städtebauliche Ordnung zu stören. Lediglich die Flächen entlang der Hohenstadter Straße, der Lange Gasse und der geplanten Stichstraße sollen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Der einzuhaltende Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet einen Sicherheitsraum.

Hauptfirstrichtungen

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen orientieren sich am Verlauf der Straßen sowie an der bestehenden Bebauung. Dabei kann die Hauptfirstrichtung wahlweise parallel oder orthogonal zur Straße ausgerichtet werden. Durch die Festlegung der Hauptfirstrichtungen wird eine harmonische Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände gesichert.

Pflanzung von Einzelbäumen

Der Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll im Bereich der Parkplätze begrünt werden. Aus diesem Grund ist an den dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen je ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die festgesetzte Dachform und die Dachneigungen orientieren sich am umgebenden Bestand und gewährleisten die harmonische Einbindung der geplanten Bebauung in das vorhandene Ortsbild. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachneigung (DN) auszuführen.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote bis rotbraune, braune, graue und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Flachdächer sind mindestens extensiv zu bepflanzen. Durch die Begrünung von Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Bepflanzte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei. Um Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte im Plangebiet zu vermeiden, sind mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Dachaufbauten

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen. So sind Dachaufbauten erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und sind auf maximal 50% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachaufbauten untergeordnet erscheinen zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1,0 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes betragen.

Aus demselben Grund sind Dachaufbauten einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich. Dies trägt zu einem homogenen Ortsbild bei.

Begrünung privater Flächen

Um ein durchgrüntes Erscheinungsbild des Plangebiets zu erreichen und der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Einfriedigungen und Stützbauwerke

Um den Übergang der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedigungen und Stützbauwerke auf maximal 1 Meter begrenzt. Des Weiteren ist ein Abstand von 50 cm hinter der Randsteinkante einzuhalten, um einen Sicherheitsstreifen zu erhalten. Der Sicherheitsstreifen entspricht dem erforderlichen Abstand zwischen Fahrbahnrand und Einbauten bzw. Schildern nach der Straßenverkehrsordnung.

Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und das im Baugebiet geplante Straßensystem funktioniert nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1 pro Wohneinheit abgewichen und je Wohneinheit größer 50 m² auf 2 erhöht. Damit soll bewirkt werden, dass die Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Somit sind die Straßenverkehrsflächen mit zumutbarem Aufwand für die Grundstücks- und/oder Wohnungseigentümer von ruhendem Verkehr entlastet und können ihrer Erschließungsfunktion gerecht werden.

IX. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,68 ha Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	6.775 m²	100 %
Verkehrsflächen	803 m ²	12 %
Grünflächen	38 m ²	1 %
Mischgebietsflächen	5.934 m²	87 %