

GEMEINDE: WESTERHEIM
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Spiel - und Sportbereich 1. Änderung“

Entwurf:26.09.2006/Stand:26.09.2006

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 27.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO

- 2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sowie - Lagerhäuser und Lagerplätze - gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

2.1.1.2 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe deren wesentlicher Betriebsinhalt die Lagerung, Verarbeitung und Erzeugung wassergefährdeter Stoffe ist.

Unzulässig sind insbesondere folgende Betriebe:

Betriebe mit Tanklager für chlorierte Kohlenwasserstoffe (z.B. Tri, Per usw)

Betriebe mit Tanklager für andere Chemikalien (z.B. Säuren und Laugen)

Chemikalienhersteller

Metallhärterein

Farb- und Lackhersteller

Lackiererein und Betriebe, die Kohlenwasserstoffe (AKW) oder chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) verwenden.

Holzverarbeitungsbetriebe im Imprägnierungsanlagen

Textilbetriebe mit Färbereien

Galvanikbetriebe

2.1.1.3 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die im Plan eingetragene EFH-R ist auf $\pm 0,30$ m einzuhalten

2.6 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

2.6.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Westerheim (Abwasserkanal) belastet. Bauliche Anlagen entlang des Leitungsrechts sind nicht zulässig.

2.7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.7.1 Innerhalb der Grünfläche sind baulichen Anlagen unzulässig.

2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25b BauGB)

2.8.1 Pflanzbindung (pfb)

Die auf den festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist der Anteil der Nadelgehölze auf die heimische Arten Rotfichte (Picea abies) und Waldkiefer (Pinus sylvestris) zu beschränken. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen sind anstelle der entfernten Nadelgehölze Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen:

Entlang der Westgrenze und entlang des Pfählerweges sind die landschaftsfremden Sträucher zugunsten der Straucharten der potentiell natürlichen Vegetation zurück-

zudrängen. Die Entwicklungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass die geschlossenen Gehölzformation auf der gesamten Fläche durchgehend erhalten bleibt.

Artenliste 1

Acer campestre	- Feldahorn,
Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Wildkirsche
acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Fagus sylvatica	- Rotbuche,
Quercus robur	- Stieleiche,
Quercus petraea	- Traubeneiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

2.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot (pfg) – Solitärbäume im Zufahrtsbereich

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind gemäß Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Verschieben der Bäume ist möglich. Die Anzahl muss erhalten bleiben. Den Bäumen ist als Wurzelraum mindestens 15 m² unversiegelte Vegetationsfläche zur Verfügung zu stellen.

Artenliste 2 – Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Fraxinus excelsior	- Esche,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,
oder ähnlich	

2.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10.1 Maßnahme : Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offene Versickerungsmulden einzuleiten.

Versickerungsmulden sind wie folgt anzulegen und zu dimensionieren:

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Es ist ein Volumen von mindestens 2,5 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 8 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. An den Mulden sind Notüberläufe vorzusehen, welche an der Mischwasserkanalisation angeschlossen werden müssen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Papiermühle“. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3.3 Immissionen

3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchsmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Sammelkläranlage auftreten können.

4 **Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.06.2006 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Spiel - und Sportbereich 1. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.06.2006 im Mitteilungsblatt 2006/Nr.24 der Gemeinde Westerheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr.1 BauGB hat am 26.06.2006 im Sitzungssaal der Gemeinde Westerheim stattgefunden.

.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit dem Schreiben vom 26.07.2006 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.09.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Spiel - und Sportbereich 1. Änderung“ und seine Begründung vom 16.10.2006 bis 17.11.2006 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 05.10.2006 im Mitteilungsblatt 2006/ Nr. 40 der Gemeinde Westerheim mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs.1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 04.10.2006 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 16.10.2006 bis 17.11.2006 öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.12.2006 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Während der Auslegung sind keine Anregungen eingegangen. Aufgrund dessen ist auch keine Mitteilung der Prüfergebnisse an die Betroffenen erfolgt.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 12.12.2006 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Spiel - und Sportbereich 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren wurde durch das Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Erlass vom
 Nr. abgeschlossen.

.....
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung vom am im Mitteilungsblatt /Nr. der Gemeinde Westerheim ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

.....
Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 12.12.2006 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Westerheim

Hartmut Walz, Bürgermeister

Gefertigt:

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 12.06. / 26.09.2006