

GEMEINDE: WESTERHEIM

ALB-DONAU KREIS



SATZUNGEN ÜBER:

- A) den Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"
- B) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

SATZUNG

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

A) **Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"**

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 1.1.2007.*
- *Die Baunutzungsverordnung 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)*
- *Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).*
- *Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)*
- *Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193), geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)*
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetze vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), vom 25.03.2002 (BGBl. S. 1193), vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914/1921), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

*zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
Planungsrechtliche Festsetzungen*

*in der Fassung vom 12.06.2007
in der Fassung vom 12.06.2007*

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

*Hinweise zum Bebauungsplan
Begründung*

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" tritt mit Veröffentlichung der Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

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

Westerheim, den 12.06.2007

(Bürgermeister Hartmut Walz)

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" (nach § 9 BauGB)

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

1.1 Sondergebiet Pflegeheim (SO_{Pflegeheim})

Das Sondergebiet dient dem Zweck der Unterbringung eines Pflegeheims und Wohneinheiten des betreuten Wohnens.

zulässig sind:

- (1) Gebäude die der Pflege, Versorgung, zeitweisen und dauerhaften Unterbringung und Betreuung von pflegebedürftigen Personen dienen.
- (2) Räume der Bewirtung und Verpflegung von Bewohnern und Gästen wie z.B. Cafeteria, Mehrzweckräume, Begegnungsstätten.
- (3) Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengeschosse für den durch die Nutzung des Pflegeheims verursachten Bedarf.

ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die in dem Pflegeheim und betreutem Wohnen tätig sind, sowie Betriebsleiterwohnungen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(siehe Planeinschrieb)
Die maximale GRZ ist 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage

(siehe Planeinschrieb)
Die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse der baulichen Anlage beträgt 4.

2.3 Höhe der baulichen Anlage

(siehe Planeinschrieb)
Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH um + - 0,3 m abweichen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt:

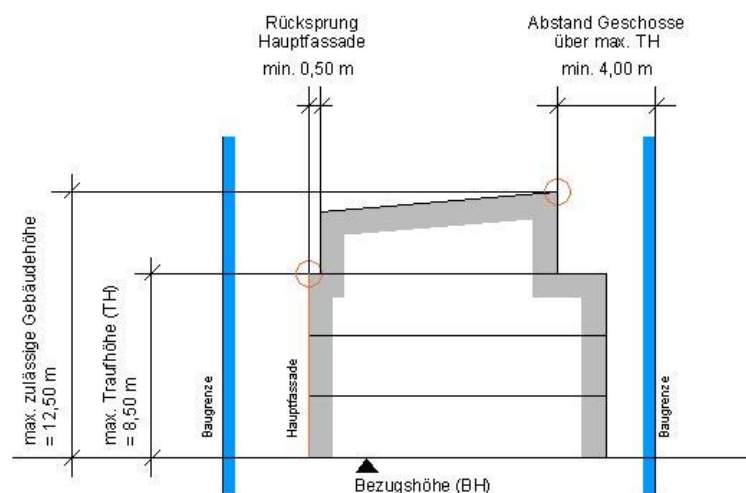
Gebäudehöhe (GH) 12,5 m,
Traufhöhe (TH) 8,5 m. (siehe auch Schemazeichnung)

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen gelten für die gesamte Gebäudelänge.

Die Gebäudehöhe ist gleich dem höchsten Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten. Die Traufhöhe ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Ein Geschoss, das über die maximal zulässige Traufhöhe hinausgeht ist zulässig, sofern dieses von den Baugrenzen um mindestens 4,0 m zurücktritt. Zur Gliederung des Baukörpers muss das über die maximal zulässige Traufhöhe hinausgehende Geschoss von der Hauptfassade um mindestens 0,5 m auf 2/3 der Länge des Geschosses zurückspringen.



(Schemazeichnung Gebäudehöhen)

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

3.1 abweichende Bauweise (a)

(siehe Planeinschrieb)

a= abweichende Bauweise.

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

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

(siehe Planeinschrieb)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.

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

6.1 Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubare Fläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Die Gestaltungsmaßnahmen sind bezüglich einer grünordnerischen Verknüpfung mit anderen angrenzenden Anlagen abzustimmen. Eine qualifizierte Freiflächengestaltung ist erforderlich.

Die auf der Fläche des Flurstücks 326/1 vorhandenen Bäume sind in die Gestaltung der Parkanlage zu integrieren und sind wo möglich dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten Bäume im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens beseitigt werden müssen, sind diese vorrangig artgleich an anderer Stelle zu ersetzen.

8. von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher nicht transparenter Bebauung sowie jeglicher Einfriedigung freizuhalten. Bepflanzungen bis 0,7 m Höhe und hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.

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

9.1 Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind hochstämmige und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die eingetragenen Pflanzstandorte können für Zu- und Abfahrten in der Lage, parallel verschoben werden.

Je 4 nicht überdachte Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (25) BauGB)

10.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Rechtsgrundlagen

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch § 25 des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)
- Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.06.2007 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" besteht aus folgenden Unterlagen:

- I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2007

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche Bauvorschriften von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Westerheim, den 12.06.2007

(Bürgermeister Hartmut Walz)

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

(siehe Planeinschrieb)

Die Dächer der Gebäude sind nur als Pultdach oder als Flachdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0°- 10°.

1.2 Gebäuderichtung Hauptgebäude

(siehe Planeinschrieb)

Die Hauptgebäuderichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Dachdeckung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% extensiv zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind kombiniert mit Dachbegrünung zulässig.

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

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden.
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.
2. 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.
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. Das Gebiet befindet sich in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Blaubeuren - Gerhausen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.
4. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3(6) BauVorlVO)
5. Regelung zum Schutz des Bodens (BodSchG § 4 (1) u. (2))

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

6. 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).
7. Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.
8. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
9. Regenwasserbewirtschaftung

Nach § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

IV. VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

- | | | |
|-----|--|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss: | 23.01.2007 |
| 2. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB: | 31.01.2007 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: | vom 09.02.2007
bis 09.03.2007 |
| 4. | Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: | 17.04.2007 |
| 5. | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung: | 19.04.2007 |
| 6. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB: | vom 27.04.2007
bis 29.05.2007 |
| 7. | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB: | 19.04.2007 |
| 8. | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3(2) BauGB): | |
| 9. | Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB): | |
| 10. | Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB): | |
| 11. | genehmigt vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis (nach § 10 (2) BauGB) am | |
| 12. | somit durch Veröffentlichung der Genehmigung in den
Westerheimer Mitteilungen in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am | |

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

V. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Westerheim, den

(Bürgermeister Hartmut Walz)

genehmigt vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis (nach § 10 (2) BauGB) am

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am durch Veröffentlichung der
Genehmigung in den Westerheimer Mitteilungen

Gefertigt:


kommunikative Stadtentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung
Hauptstraße 68 73087 Boll
T. 07164/14718-0 F. 07164/14718-18

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

C) Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

I. Planerfordernis

Der Bereich südlich der Donnstetter Straße und westlich der Straße „Dausshalde“ ist in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb als Grünfläche dargestellt. Für die Fläche besteht kein Bebauungsplan.

Auf den Grundstücken 326/1 und 330 ist die Erstellung eines Pflegeheimes geplant, um dem örtlichen und überörtlichen Bedarf an Pflegeheimplätzen nachzukommen. Die Grundstücke eignen sich aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Eigentumsverhältnisse besonders gut für eine entsprechende Einrichtung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dadurch kann der innerörtlichen Nachverdichtung Rechnung getragen werden, da der Bestand sowohl südlich als auch nördlich der geplanten Bebauung wesentlich weiter in die freie Landschaft ragt und das Plangebiet an drei Seiten an bestehende Bebauung angrenzt.

Gleichzeitig soll mit dem Bebauungsplan die verkehrliche Verbindung eines mittelfristig geplanten Wohn- und Mischgebietes westlich des Pflegeheimes abgesichert werden.

Der Gemeinderat hat aus diesem Grund am 23.01.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde" gefasst. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Plangebietes geschaffen werden.

II. Übergeordnete Planungen

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Grünfläche dar. Der Bebauungsplan wird somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist vorzunehmen.

III. Abgrenzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird von den Grundstücken 326/1, 330 und 330/1 sowie einem Teil der Straße „Dausshalde“ und den Fußwegflächen entlang der Donnstetter Straße (L 252) gebildet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

IV. Bedarf

Die Gemeinde Westerheim hat derzeit 2.913 Einwohner. In einem Umkreis von 8 km um Westerheim liegen folgende Gemeinden:

Merklingen	1.857 Einwohner	Pflegeheim mit 30 Plätzen
Laichingen	11.126 Einwohner	Pflegeheim mit 86 Plätzen
Heroldstatt	2.645 Einwohner	Pflegeheim mit 30 Plätzen
Römerstein	3.895 Einwohner	kein Pflegeheim
Wiesensteig	2.276 Einwohner	Pflegeheim mit 37 Plätzen
Drackenstein	438 Einwohner	kein Pflegeheim
Hohenstadt	712 Einwohner	kein Pflegeheim
Lenningen-Gutenberg	798 Einwohner	} Pflegeheim mit 7 Plätzen
Lenningen-Schopfloch	713 Einwohner	

Insgesamt ergibt dies eine Einwohnerzahl von 27.373 Einwohnern.

Das Land Baden-Württemberg geht von einem Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen von etwa 0,8% der Bevölkerung im Landesdurchschnitt aus. Daraus resultiert ein Bedarf von 219 Pflegeplätzen, wobei 190 Pflegeplätze in den umliegenden Gemeinden bereits bestehen. Somit besteht ein Nachholbedarf von 29 vollstationären Pflegeplätzen.

Als Tourismusgemeinde und staatlich anerkannter Luftkurort zieht Westerheim jährlich zahlreiche Dauergäste an. Ausschlaggebend hierfür ist auch der vorhandene Campingplatz und das Feriendorf von Westerheim. Daher sind bei der Pflegeplatzberechnung der Campingplatz und das Feriendorf mit zu berücksichtigen. Auf dem Campingplatz mit seinen 1.000 Stellplätzen gibt es 840 Dauerstellplätze. Das Feriendorf besteht aus 103 Häusern. Werden pro Dauercampingplatz bzw. Ferienhaus 2 bzw. 3 Personen unterstellt, die sich in Westerheim aufhalten, ergibt sich neben den Einwohnern von Westerheim, eine zusätzliche Personenzahl von 1.886 bzw. 2.829.

Bei der Anwendung des Landesrichtsatzes würde sich daher ein zusätzlicher Bedarf von 16 bzw. 23 Pflegeplätzen errechnen. Somit würde sich der Nachholbedarf sogar von 29 auf 45 bzw. 52 vollstationäre Pflegeplätze erhöhen.

Bei der Tagespflege besteht in Westerheim ebenfalls ein entsprechender Bedarf. In der näheren Umgebung sind derzeit aus Westerheim 3 Personen in der Tagespflege untergebracht. Die Tagespflege ist eine sehr interessante Einrichtung, denn sie ermöglicht länger in der gewohnten Umgebung zu bleiben. Die Kurzzeitpflege dient der Entlastung der Pflegepersonen in der Familie. Sie ist somit eine hilfreiche Einrichtung, um die vorrangige Pflege in der Familie zu unterstützen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung und der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung erscheint eine Einrichtung mit einer Zielkapazität von ca. 70 Plätzen als realistisch. Dies wird durch die drastische Zunahme der Hochbetagten und der überproportionalen Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit begründet. Des Weiteren nimmt die Anzahl der demenziell Eingeschränkten weiter zu. Dabei ist in aller Regel eine stationäre Pflege erforderlich. Die genannte Größenordnung resultiert auch aus der Erfahrung, der zu Folge eine gewisse Mindestgröße vorhanden sein muss, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Dies ist auch im Interesse des Bewohners, da erfahrungsgemäß unwirtschaftliche Einrichtungen zu Lasten der Bewohner gehen. Des Weiteren soll die Möglichkeit des betreuten Wohnens im bebauungsplan ermöglicht werden, da ein Miteinander

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

von Dauerpflege, Tages- und Kurzzeitpflege sowie dem betreuten Wohnen die Idealvorstellung sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch aus Sicht der Bewohner darstellt.

Die Bedarfsermittlung weicht dabei vom Kreispflegeplan ab, der durch die Einrichtungen der Nachbargemeinden eine Deckung des Versorgungsbereiches Laichinger Alb darstellt. Aufgrund der demographischen Entwicklung, der Bedarfsberechnung des Landes und des örtlichen Bedarfes ist die oben genannte Bedarfsberechnung bedarfsgerecht.

V. Bestand

1. örtliche Gegebenheiten

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um unbebaute Wiesengrundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung und Obstbaumbestand. Lediglich das Flurstück 330 ist mit einem Schuppen bebaut.

Die angrenzende Straße „Dausshalde“ ist die Haupteerschließungsstraße des südlich angrenzenden Wohngebietes.

2. Schutzgebiete

Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten, die einer besonderen Rücksichtnahme bedürfen.

3. Eigentum

Die Grundstücke 330 und 326/1 befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

4. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geschieht über die bestehende Erschließungsstraße Dausshalde.

5. Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6. Geologie und Hydrologie

Zur Erschließung des Gebietes wird kein geotechnisches Gutachten erstellt. Den Eigentümern wird empfohlen, objektbezogene Untersuchungen durchführen zu lassen.

VI. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nach dem Baugesetzbuch 2007, das am 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist, besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Diese Regelung in § 13a BauGB vereinfacht das Verfahren bei Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Bebauungspläne dürfen im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt (Ausnahmen bis 70.000 m²).

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Die Gesamtläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,56 Hektar und liegt somit weit unterhalb des Schwellenwertes. Außerdem handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da im unmittelbaren Bereich des bestehenden Siedlungskörpers unter Ausnutzung vorhandener Erschließung geplant wird.

VII. Umweltbelange

Da der vorliegende Bebauungsplan nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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 Eingriffregelung in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes wird als mittel bewertet.

Es sind weder seltene noch gefährdete Biotoptypen vorzufinden womit keine unverträglich negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt zu befürchten sind. Gleichwertige Lebensräume sind in der unmittelbaren Umgebung zu finden. Durch die Schaffung von extensiver Dachbegrünung, das Erhaltungsgebot der bestehenden Bäume in den privaten Grünflächen, sowie das Pflanzgebot von Einzelbäumen in den Parkierungsflächen wird neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Das Vorhaben ist in seinem Umfang und Ausmaßen zu gering, als dass es negative Auswirkungen auf Klima und Luft haben könnte. Es lässt darüber hinaus ausreichend Schneisen, so dass Luftströmungen von und zu den bestehenden angrenzenden Ortsteilen nicht abgeschnitten werden.

Auch die Erholungsfunktion des Freiraums kann als nicht bedeutend eingestuft werden. Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr wird ein klarer räumlicher Abschluss der Ortsgefüges entlang der Dausshalde geschaffen.

Die Entwicklung des Plangebietes führt zu einer Versiegelung von Boden und Verlust einzelner Grünstrukturen (Streuobstbäume). Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans, der Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und dem Gebot der Erhaltung von bestehenden Bäumen in den privaten Grünflächen wird die Flächenversiegelung auf ein Minimum begrenzt und das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert.

Insgesamt erscheint die Inanspruchnahme der Wiesen- und landwirtschaftlichen Grundstücke entlang der bestehenden Erschließungsstraße Dausshalde als sinnvoll und aus ökologischer Sicht als vertretbar. Der Schaffung von notwendigen Pflegeplätzen und Wohneinheiten des betreuten Wohnens (siehe demographische Entwicklung) steht einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber. Die Planung ist somit im Grundsatz folgerichtig und auch gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft vertretbar.

VIII. Planungsziele und Planungskonzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Pflegeheimes und Einheiten des betreuten Wohnens geschaffen werden. Außerdem wird für die mittelfristig vorgesehene Bebauung westlich des geplanten Pflegeheimes bereits eine Erschließungsstraße vorgesehen.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

Das Plangebiet soll als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für die Unterbringung eines Pflegeheims und Wohneinheiten des betreuten Wohnens mit Dauer-, Kurzzeit und Tagespflege sowie Räumen für Cafeteria, Begegnungsstätten und sonstigen Mehrzweckräumen festgesetzt werden (s. 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen).

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die bestehende Straße „Dausshalde“.

IX. Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Dausshalde“. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück verbleiben und versickern.

X. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,56 ha.

XI. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und betreutes Wohnen und den festgelegten zulässigen Nutzungen wird gewährleistet, dass die gewünschte, und in der Gemeinde Westerheim dringend benötigte, Einrichtung auf dem Plangebiet entsteht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, und der Gebäudehöhen, sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgelegt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Gebäude- und Traufhöhen definiert. Die Festsetzungen erlauben eine bis zu viergeschossige Bebauung. Die maximalen Höhen von 8,50 m Traufhöhe und 12,50 m Höhe des Gebäudes sind zwar im Hinblick auf die vorhandene und zulässige Nachbarbebauung höher, jedoch vertretbar, da es sich um ein Gebäude mit halböffentlichem Charakter handelt. Um das Gebäude nicht zu dominant gegenüber der umgebenden Bebauung in Erscheinung treten zu lassen sind Festsetzungen zur differenzierten Gliederung des Baukörpers getroffen worden. So müssen Geschosse, die über die maximale Traufhöhe von 8,50 m hinausgehen um mindestens 4,00 m von den Baugrenzen zurücktreten und einen Rücksprung von mindestens 0,50 m zur Hauptfassade aufweisen.

Die geplante Nutzung lässt durchaus ein verändertes Erscheinungsbild des Gebäudes zu, was bei einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht der Fall wäre.

3. abweichende Bauweise

Es wird die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Durch die enge Fassung der Baugrenzen kann bei maximaler Ausnutzung dieser ein Gebäude mit maximal 56,5m entstehen. Dieser Baukörper würde das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen und die Höchstgrenze für die offene Bauweise (50,0m) nur geringfügig und somit im für die bestehende Bebauung verträglichen Maße überschreiten.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch zwingende Hauptgebäuderichtung bestimmt. Somit wird gewährleistet, dass das Gebäude in der städtebaulich optimalen Richtung, läng zur Dausshalde, entsteht.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carport's und Stellplätze

Um das Ortsbild nicht durch übermäßige Parkierung zu belasten, sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzen nur in nicht überdachter Form und in den festgelegten Flächen zugelassen.

Durch die Größe und Anzahl dieser Flächen ist für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gesorgt.

6. Sichtfelder

In der Einmündung der Dausshalde in die Donnstetter Straße (L252) ist aufgrund der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten und des hohen Verkehrsaufkommens eine Fläche, die von jeglicher nicht transparenter Bebauung sowie Einfriedigung freizuhalten ist, festgelegt. Durch dieses Sichtfeld wird die freie Einsicht des Kreuzungsbereiches gewährleistet.

7. Pflanzung von Einzelbäumen

Um das Pflegeheim in die westlich angrenzenden Freiflächen einzugliedern und den Straßenraum entlang der Dausshalde zu durchgrünen, sind auf dem Grundstück, an den festgelegten Standorten, Einzelbäume anzupflanzen. Um den Straßenraum entlang der Dausshalde ebenfalls zu durchgrünen, ist je 4 oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze ebenfalls ein Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

XII. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Pultdach und Flachdach zulässig. Hierdurch wird erreicht, dass keine zu massive Dachfront zu den angrenzenden Gebäuden und den umgebenden Straßen entsteht.

Die zulässigen Dachneigungen von 0°-10° lassen eine große Freiheit bei der Ausformung des Daches zu und ermöglichen weitestgehend die Nutzung der oberen Geschosse.

2. Dachdeckung

Um den Abfluss von Regenwasser möglichst zu minimieren und einen teilweisen Ersatz für die durch das Gebäude versiegelte Fläche zu schaffen, sind die Hauptgebäudedächer im Plangebiet zu mindesten 50% extensiv zu begrünen.

3. Befestigung von Erschließungsflächen

Die privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster) herzustellen. Hierdurch wird die Flächenversiegelung eingeschränkt und der Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers abgemildert.

Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Sondergebiet Pflegeheim Dausshalde"

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Wohnumfeld massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Gefertigt:



Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger

-Freier Stadtplaner-

mquadrat - kommunikative Stadtentwicklung

Hauptstraße 68

73087 Boll

T. 07164/14718-0

F. 07164/14718-18