



# GEMEINDE WESTERHEIM

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN FERIENDORF SILBERDISTEL, 1. ÄNDERUNG

---

### SATZUNG vom 07.10.2014

#### A) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	24.06.2014
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	24.06.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 14.07.2014 bis 15.08.2014
Öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	10.07.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	07.10.2014

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.

Datum: .....

---

## A) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Feriendorf Silberdistel", 1. Änderung

### Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 12. 2013 (GBl. S. 389, 440)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. 04 2013 (GBl. S. 55)

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 05.04.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Feriendorf Silberdistel", 1. Änderung als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Feriendorf Silberdistel" (rechtskräftig seit 14.04.2011) deckungsgleich.

### § 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Feriendorf Silberdistel", 1. Änderung besteht aus folgenden Unterlagen:

- |    |                          |                               |
|----|--------------------------|-------------------------------|
| I. | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 07.10.2014 |
|----|--------------------------|-------------------------------|

### § 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 "Feriendorf Silberdistel", 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes gelten in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Feriendorf Silberdistel" (rechtskräftig seit 14.04.2011).

Gefertigt:  
Westerheim, den .....

---

Bürgermeister Walz

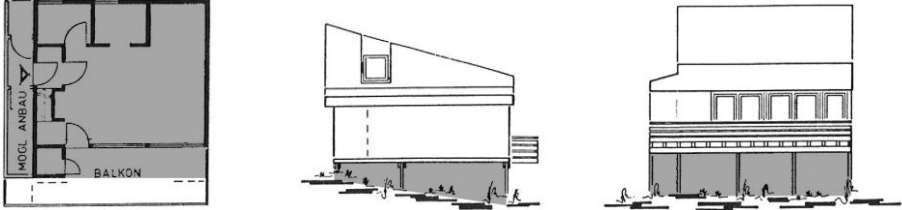
## I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

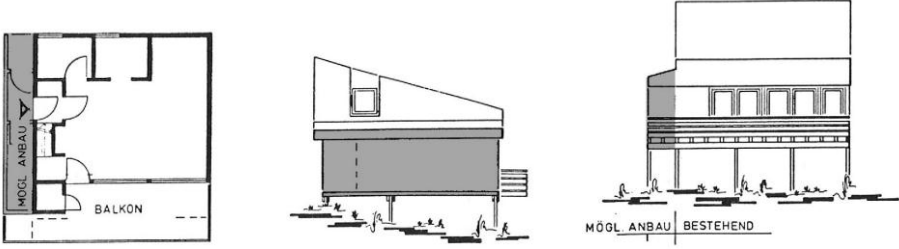
Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Feriendorf Silberdistel", rechtskräftig seit 14.04.2011 sind Bestandteil des Bebauungsplans mit folgenden **Änderung** und **Ergänzungen**:

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform, Dachneigung</b></p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° zulässig. Versetzte Pultdächer sind nicht zulässig. Die höhere Seite des Pultdaches ist nach Westen (hangparallel) auszurichten.</p> <p>Zusätzlich sind bei den Hausnummern 26 bis 29 (Flurstücke 302/3 - 302/6) Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° zulässig. Die Firstlinie des Satteldaches ist in Nord-Süd-Richtung vorzusehen.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Für die Dacheindeckung sind nur schwarz- und anthrazitfarbene Dachdeckungselemente zulässig.</p>
	<p>Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dachdeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung.</p>
	<p>Der Einsatz von unbeschichteten Metallen (wie z.B. Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig.</p>
	<p>Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p>
	<p><b>Dachaufbauten</b></p> <p>Dachaufbauten (z.B. Dachgauben und Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Dachüberstände</b></p> <p>Dachüberstände sind nicht zulässig.</p> <p>Zwischen Dachgeschoss und Erdgeschoss ist bei den Pultdachgebäuden ein Versatz vorzusehen. Das Dachgeschoss muss dabei an der hohen und an der niedrigen Seite um 0,2 - 0,3 m das Erdgeschoss überschreiten.</p>
	<p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p><u>Dachgeschoss:</u> Für die Fassaden im Dachgeschoss sind rechteckige Formate, mit durchlaufenden, horizontalen Fugen, in schwarzen und anthrazitfarbenen Faserzementplatten oder Schiefer, zulässig. Das Format der Faserzementplatten oder des Schiefers muss eine Höhe von mindestens 0,2 m und maximal 0,4 m und eine Breite von mindestens 0,5 m und maximal 0,7 m besitzen. Das Dachgeschoss ist farblich gegenüber dem Basisgeschoss abzusetzen.</p>

	<p><b><u>Basis- und Untergeschoss:</u></b> Für die Fassade im Basis- und Untergeschoss sind vertikale Holzverschalungen oder Faserzementplatten in dunklen rot, rotbraun, braun Tönen zulässig. Die Faserzementplatten sind nur in rechteckigen Formaten mit durchlaufenden, horizontalen Fugen und einer Höhe von mindestens 0,2 m und maximal 0,4 m und einer Breite von mindestens 0,5 m und maximal 0,7 m zulässig. Das Basisgeschoss ist farblich gegenüber dem Untergeschoss abzusetzen.</p>
	<p><b><u>Untergeschoss:</u></b> Im Untergeschoss sind zusätzlich für die Fassaden Putz und Natursteine (Kalkstein) zulässig.</p>
	<p>Ausnahmen von den Materialien können erteilt werden, sofern die Alternative dem gewünschten Charakter des Feriendorfes entspricht. Die Ausnahme bedarf einer Genehmigung durch die Gemeinde.</p>
	<p>Die Fassaden von Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten.</p>
	<p><b>Ausbau Untergeschoss</b></p> <p>Das Untergeschoss darf bis maximal zur Hinterkante der konstruktiven Stützenreihe ausgebaut werden. Dies betrifft sowohl den Front- als auch den seitlichen Bereich. Zudem sind Basis- und Untergeschoss farblich abzusetzen. Eine optisch planebene Fläche von Basis- und Untergeschoss ist nicht erwünscht und somit unzulässig.</p> <p>Die Stützenreihen müssen sichtbar bleiben und sind farblich dunkler abzuheben.</p> <div data-bbox="453 1211 1358 1420" style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><b><u>wird ergänzt um:</u></b></p> <p>Unmittelbar ins Freie führende Fenster im Untergeschoss dürfen zusammengefasst die maximale Rohbaumaßfläche von 10 % der Grundfläche des Untergeschosses nicht erreichen.</p>
	<p><b><u>wird gestrichen:</u></b></p> <p><del>Es sind keine Aufenthaltsräume im Untergeschoss zulässig.</del></p>

	<p><b>Vorbauten</b></p> <p>Im Eingangsbereich ist ein durchgehender Anbau zulässig. Die Dachneigung der Erweiterung muss der bereits bestehenden Dachneigung angeglichen werden. Bei giebelseitigem Anbau im Bereich des Einganges kann eine Abschleppung quer zur Hauptdachneigung erfolgen.</p> 
	<p><b>Balkone</b></p> <p>Balkonverglasungen (Wintergärten) sowie Balkonüberdachungen sind nicht zulässig.</p>
	<p><b>Regenerative Energien</b></p> <p>Auf den Dächern sind Kollektoranlagen zur thermischen Solarenergienutzung (Wassererwärmung) und zur photovoltaischen Solarenergienutzung (Stromerzeugung) zulässig.</p> <p>Die Solaranlagen sind in ihrer Farbe dem Gebäude bzw. dem Dach anzupassen.</p> <p>Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden. Sie sind nur parallel zu den Dachflächen zulässig und dürfen diese nur bis max. 0,5 m überschreiten.</p> <p>Anlagen, die nicht auf den Dächern montiert sind, sind bis zu einer maximalen Größe von 6 m<sup>2</sup> am Gebäude zulässig.</p>
	<p><b>Feuerstätten</b></p> <p>Pro Gebäude ist nur eine Feuerstätte zulässig.</p>

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

	<p>Die privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
--	--

**3. Einfriedungen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	Einfriedungen sind ausschließlich mit Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
--	---

**4. Außenantennen**

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

	Im Plangebiet ist pro Ferienhaus eine Satellitenanlage zugelassen. Die Farbe der Satellitenanlage ist dem Gebäude anzupassen. Satellitenanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.
--	--

**5. Erfordernis einer Kenntnisgabe an die Gemeinde für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind**

(§ 74 (1) Nr. 6 LBO)

	<p>Für folgende verfahrensfreie Vorhaben (entspr. Anhang zu § 50 (1) LBO) gilt die Erfordernis einer Kenntnisgabe an die Gemeinde:</p> <p>Nr. 16 Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Verputz baul. Anlagen,</p> <p>Nr. 19 Feuerungsanlagen mit der Maßgabe; dass dem Bezirksschornsteinfegermeister mindestens zehn Tage vor Beginn der Ausführung die erforderlichen technischen Angaben vorgelegt werden und er vor der Inbetriebnahme die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt,</p> <p>Nr. 21 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung,</p> <p>Nr. 30 Antennenanlagen,</p> <p>Nr. 65 Stellplätze.</p>
--	---

**6. Geländeveränderungen**

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Flächige Geländeveränderungen sind auf den Grundstücken nicht zugelassen.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen zur Abfangung der Gebäude sowie für Terrassen und Stellplätze können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie konstruktiv notwendig sind.</p> <p>Sofern eine konstruktive Notwendigkeit vorliegt, können Stützmauern auf den Grundstücksflächen bis maximal 1,0 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Gestaltung ist regionaler Naturstein zu verwenden.</p>
--	--

## B) Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feriendorf Silberdistel“, 1. Änderung

### I. Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Feriendorf Silberdistel“ (rechtskräftig seit 14.04.2011).

Der Bebauungsplan setzt durch örtliche Bauvorschriften Außengestaltungsmöglichkeiten fest, die den Eigentümern einen gewissen Gestaltungsspielraum einräumen.

In den letzten Jahren wurden insbesondere in den Untergeschossen gestalterische Veränderungen an den Ferienhäusern vorgenommen, die der Eigenart und der Einheitlichkeit der Feriendorfsiedlung widersprechen.

Um auch zukünftig eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, soll mit der Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan die Zulässigkeit der ins freie führenden Fenster durch die Festsetzung einer Gesamtgröße geregelt werden. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird die Gestaltung der baulichen Anlagen auf ein sinnvolles Maß begrenzt und für das Planungserfordernis verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Da die Änderung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften keine Auswirkungen auf die bisherigen Grundzüge der Planung haben, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### II. Lage des Plangebiets

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Feriendorf Silberdistel“ (rechtskräftig seit 14.04.2011) dargestellt.

### III. Wesentliche Auswirkungen der Planung

#### Örtliche Bauvorschriften

Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird die zusammenfassende Größe der ins freie führende Fenster auf ein verträgliches Rohbaumaß begrenzt. Hierdurch wird der untergeordnete Charakter der Untergeschosse gewahrt und die einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen gewährleistet.

Die Zulässigkeit von Aufenthaltsräumen ist nicht im § 74 LBO aufgeführt und kann somit nicht über die örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Die Bauvorschrift wird gestrichen.

Gefertigt: