



GEMEINDE WESTERHEIM

BEBAUUNGSPLAN RIED NORDOST, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

SATZUNGEN VOM 05.04.2011

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

Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	22.11.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	03.12.2010 bis 04.01.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:	26.11.2010 bis 29.12.2010
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	25.01.2011
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	04.02.2011 bis 04.03.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:	01.02.2011 bis 04.03.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	05.04.2011

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.

14.04.2011

Datum: 05.04.2011

A) Satzung über den Bebauungsplan "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009
- **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)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 01. März 2010
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 05.04.2011 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	05.04.2011
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	05.04.2011
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	05.04.2011
Begründung	in der Fassung vom	05.04.2011
Umweltbericht	in der Fassung vom	05.04.2011
Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom	05.04.2011

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ried Nordost“.

Westerheim, den 05.04.2011

(Bürgermeister Walz)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung“ (nach § 9 BauGB)


Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung“. Der Textteil des Bebauungsplanes „Ried Nordost“ (in Kraft getreten am 21.11.2002, siehe Anlage) wird wie folgt ergänzt bzw. geändert:

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen — (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

	<p>6.1 Innerhalb der bandierten Fläche darf entsprechend der Profildarstellung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m aufgeschüttet werden. Verwendet dürfen nur inerte und standsichere Materialien. Durch die Schüttung neu entstehende Böschungen müssen eine Mindestneigung von 1 : 3,5 aufweisen.</p>
	<p>6.2 Abgrabungen sind bis zu max. 1,00 m unter gewachsenem Gelände zulässig.</p>

7. Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

	<p><u>flächenhafte Pflanzbindung (pfb)</u></p> <p>Die vorhandenen Gehölze auf diesen Flächen sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen. Höhenveränderungen, bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) oder Ablagerungen aller Art sind auf den Flächen nicht zulässig.</p>																														
	<p><u>Pflanzliste für sonstige Grünflächen</u></p> <p>Bäume, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm</p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Echte Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde</td> </tr> </table> <p>Sträucher, Mindestqualität : 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm</p> <table> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Gewöhnliche Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus leavigata</td> <td>Zweigrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Tilia cordata	Winter-Linde	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feld-Ahorn																														
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																														
Carpinus betulus	Hainbuche																														
Prunus avium	Vogel-Kirsche																														
Quercus robur	Stiel-Eiche																														
Sorbus aria	Echte Mehlbeere																														
Tilia cordata	Winter-Linde																														
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																														
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel																														
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																														
Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn																														
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																														
Ligustrum vulgare	Liguster																														
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																														
Prunus spinosa	Schlehe																														

	Rosa arvensis Rosa canina Viburnum lantana	Acker-Rose, Kriechrose Hunds-Rose Wolliger Schneeball
--	--	---

B) **Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung"**

Rechtsgrundlagen:

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **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 05.04.2011 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung" als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung" deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung" besteht aus folgenden Unterlagen:

II. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 05.04.2011

§ 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 "Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Festsetzungen dieser Satzung gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ried Nordost“.

Westerheim, den 05.04.2011

(Bürgermeister Walz)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung“ (nach § 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Ried Nordost, 1. Änderung und Erweiterung“. Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanes „Ried Nordost“ (in Kraft getreten am 21.11.2002, siehe Anlage) werden wie folgt ergänzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

	<p>1.2 Fassadengestaltung</p> <p>Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
--	---

~~2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen~~

~~(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)~~

	<p>Befestigte Flächen</p> <p>Zur Minimierung der Versiegelung sind die inneren Betriebsflächen, auf denen keine grundwassergefährdenden Stoffe lagern oder abgestellt werden, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.</p> <p>Nicht betrieblich genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.</p>
--	--

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. und dürfen nur als Maschendrahtzaun mit Stahlprofilen hergestellt werden.</p>
--	--

5. Oberflächenwasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist das Niederschlagswasser, sofern normal verschmutztes Wasser, einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zuzuführen.</p> <p>Die Versickerung kann auch großflächig über Sickermulden erfolgen.</p> <p>Oberflächenwasser darf nicht in die unterhalb des Baugebiets liegenden Flächen abgeleitet werden.</p>
--	--

II. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist unbedingt drei Wochen zuvor der Kreisarchäologie schriftlich mitzuteilen. Der Kreisarchäologie ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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. 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 Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Blaubeuren-Gerhausen mit der LfU-Nr. 201. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind einzuhalten.
4. Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten und Nachbargrundstücken zu achten.
Der Verwitterungs- bzw. Alblehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten. Die Massenkalk- und Kalkmergelsteine können stellenweise sehr stark verkarstet sein.
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt des Alb-Donau-Kreises zu beantragen
5. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder Baumaßnahmen (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, bei verkarstungsbedingten Fehlstellen im Gründungshorizont in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten, etc.) wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020/DIN EN 1997 bzw. eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Regelung zum Schutz des Bodens

Die Hinweise und Regelungen des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis sind zu beachten.

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. 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 der Deponierung zu prüfen. Der Mutterboden ist bis zur Wiederverwertung in Mieten abseits des Baubetriebs mit einer Schütthöhe von maximal 2 m zu lagern. Die Mieten sind zu profilieren (Seitenneigung 2 %), zu glätten und vor Vernässung zu schützen.

7. Die Abstände zwischen Einfriedigungen und landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Das Stammwerk der Firma Kneer GmbH Fenster und Türen befindet sich im Gewerbegebiet Ried am östlichen Rand der Gemeinde. In den vergangenen Jahren ist die Firma kontinuierlich gewachsen, weshalb beständig weitere Bauabschnitte ergänzt wurden. Aufgrund der positiven Entwicklung der Firma ist nun ein weiterer Bauabschnitt erforderlich. Dieser soll in nördlicher Richtung ihres Stammwerkes im direkten Anschluss an die zuletzt errichteten Hallen entstehen. Im geplanten Erweiterungsbau sollen Produktion, Lager, Versand und Personal untergebracht werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ried Nordost“ aus dem Jahre 2002 umfasst nicht den gesamten Bereich der geplanten Überbauung. Daher ist eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans notwendig.

II. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes „Laichinger Alb“ sind die Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans (5. Fortschreibung) sieht in diesem Bereich jedoch eine gewerbliche Nutzung vor. Die frühzeitige Beteiligung des FNP-Verfahrens ist bereits erfolgt, die Planreife des FNP ist somit gegeben. Daher kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden und ist somit nicht genehmigungspflichtig.

III. Lage des Plangebiets

Im Norden bildet die nördliche Grenze des Flurstücks 513 die Grenze des Geltungsbereichs. Im Osten wird in Teile des Waldes eingegriffen (Flst. 1505), weiter südlich bildet der Feldweg (Flst. 537/1) die Grenze des Geltungsbereichs. Im Süden bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ried Nordost“ die Abgrenzung des Plangebiets. Im Westen begrenzen die östlichen Bereiche der Flst. 507/17, 516, 517/4 und 528/1 das Plangebiet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

IV. Bestand

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neu geplanten Flächen erfolgt über das bestehende Grundstück und den bestehenden Weg im Osten (Flst. 537/1).

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Ableitung des Abwassers erfolgen über die vorhandenen Leitungen. Änderungen sind nicht geplant.

Wald

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO sollte mit Bebauung ein Abstand von 30 m zum Wald eingehalten werden. Hierzu müsste die Bebauung weiter nach Westen gerückt werden. Dadurch könnten jedoch Eigentums- und Nutzungskonflikte an der westlichen Grenze entstehen. Um diese zu vermeiden, wird die Bebauung nicht weiter nach Westen geschoben. Um dennoch einen genügend großen Abstand zum Wald zu erreichen, ist der bestehende östlich angrenzende Wald etwas zurück zu nehmen.

Der in § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m kann dennoch nicht überall eingehalten werden. Gemäß der Novellierung 2010 der LBO gilt dieser jedoch ohnehin nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind. Die Unterschreitung des Waldabstandes kann demnach nun auch mit einem neuen Bebauungsplan zugelassen werden.

Für den Eingriff in den Waldbestand auf Flurstück 1505 ist eine Waldumwandlung erforderlich. Knapp 0,2 ha dieser Fläche sind mit Fichte bestockt, die aus einer Erstaufforstung im Jahr 1984 stammt. Auf der übrigen Waldfläche befinden sich stockende Laubholzbestände, welche als solche erhalten werden sollen.

Bei der Waldumwandlung ist für den Verlust an Waldfläche ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dies erfolgt durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 3333 im nordwestlichen Bereich der Gemeinde im Gewann Hohbuch. Die Art der Aufforstung erfolgt dabei in Absprache mit der unteren Forstbehörde des Landratsamts Alb-Donau-Kreis mit standortsgerechten, naturnahen Baumarten.

Gemäß § 10 Abs, 2 Satz 3 LWaldG ist die Umwandlungserklärung Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans. Sie stellt die Umwandlung nach § 9 LWaldG in Aussicht. Die von der Gemeinde Westerheim beantragte Umwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG wurde bereits erteilt. Die endgültige Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG kann gem. § 10 Abs. 3 LWaldG erst erteilt werden, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ried Nordost“ bleiben zum Großteil erhalten. Lediglich die Festsetzungen zu „Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen“ sowie zu „Pflanzgebot und Pflanzbindung“ werden geändert.

Die Festsetzung über Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen wird gestrichen, da diese in dem vorliegenden bewegten Gelände in dieser Weise nicht eingehalten werden können.

Der Gehölzbestand am nördlichen Rand des Plangebiets mit Bedeutung für die Tierwelt und das Landschaftsbild soll erhalten werden und wird deshalb über eine flächenhafte Pflanzbindung (pfb) gesichert.

Die vorhandenen Gehölze auf diesen Flächen sind fachgerecht und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Gehölze, möglichst artgleich, zu ersetzen.

Hierdurch wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gesichert.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans „Ried Nordost“ bleiben zum Großteil erhalten. Lediglich die Festsetzungen zu „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“, „Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen“, „Einfriedungen“ sowie zu „Oberflächenwasser“ werden geändert.

Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei sind aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Aus technischen Gründen wird die Regelung über die befestigten Flächen aus der Festsetzung über die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen herausgenommen.

Um die Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr einzuschränken, wird die Festsetzung, dass Einfriedigungen nur als Maschendrahtzaun mit Stahlprofilen hergestellt werden dürfen, gestrichen.

Aufgrund der unterschiedlichen Lage des geänderten Geltungsbereichs des Bebauungsplans gegenüber dem Bebauungsplan „Ried Nordost“ ist die Festsetzung, dass Oberflächenwasser nicht in die unterhalb des Baugebiets liegenden Flächen abgeleitet werden darf, nicht mehr zutreffend.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,4 Hektar.

Gesamtfläche Bebauungsplan	24.339 m²	100 %
Grünfläche	4.161 m ²	17,1 %
Waldfläche	1.385m ²	5,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	243 m ²	1,0 %
Gewerbefläche	18.550 m²	76,2 %

Anhang:

Bebauungsplan „Ried Nordost“ vom 21.11.2002

Gemeinde Westerheim Bebauungsplan >Ried Nordost<

Maßstab 1 : 500

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am : 19.09.1995

Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB vom : 16.10.95 bis 03.11.95

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am : 25.06.2002

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß §3 (2) BauGB
jeweils einschließlich vom : 12.08.2002
bis : 11.09.2002

Auslegung ortsüblich bekannt gegeben am : 01.08.2002

durch Mitteilungsblatt Nr.31.....

Satzungsbeschluß gem. §11 BauGB durch Gemeinderat am : 19.11.2002

Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
gemäß §12 BauGB : 21.11.2002

Bürgermeisteramt Westerheim, den

04.12.2002



Bürgermeister Grupp



Gemeinde Westerheim
Bebauungsplan "Ried Nordost"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 (BKleingÄndG) 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),

Mit dem Bebauungsplan "Ried Nordost" werden für die Grundstücke Fl.Nrn. 517, 517/1 und 507/17, sowie für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 507/15 und 507/23 die Festsetzungen der Bebauungspläne "Ried" und "Erweiterung Ried" außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen des vorliegenden Planes ersetzt.

1. Abgrenzungen



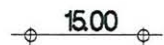
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Maßangabe in Metern

2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) 1. u. 2. BauNVO)
gegliedert in 2 Teilbereiche:



2.1 Im mit GE A gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gemäß § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören:

1. Gewerbebetriebe, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Im Einzelfall ist, bei zu erwartender geräuschvoller Arbeit zum Nachweis des Störungsgrades ein Schallgutachten zu erbringen.

Die unter § 8 (2) BauNVO angeführten Nutzungsarten "Lagerhäuser, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke" sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) 1. BauNVO zugelassen werden: Bis zu 2 Wohnungen pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 8 (3) Ziffer 2. und 3. BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



2.2 Im mit GE B gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind zulässig:

1. Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) i.V.m. § 1 (6) 1. BauNVO zugelassen werden: Bis zu 2 Wohnungen pro Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 8 (3) Ziffer 2. und 3. BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung

WH_{max.}

3.1 maximale Wandhöhe (§ 16 (2) 4. BauNVO)

Die Wandhöhe, gemessen ab fertig hergestelltem Gelände bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf maximal betragen und an keiner Stelle überschreiten:

im Gebiet GE A 6,0 m;

einschränkend dürfen Materialboxen für Sand/Kies/Splitt (s. Planeintrag) eine Gesamthöhe von 3,0 m, gemessen über Plateauhöhe PH NN 811,50, nicht überschreiten.

im Gebiet GE B 7,0 m bzw. 10,0 m;

für die Fensterbaufirma gilt, daß bei nutzungsbedingten baulichen Anlagen (z.B. Siloturm) Abweichungen von der Höhenfestsetzung in Abstimmung mit dem Bauamt ausnahmsweise zulässig sein können.

0,7

3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

0,4 im Gebiet GE A

0,4 und 0,7 im Gebiet GE B.

Eine Überschreitung von max. 10 % ist zulässig, wenn als Ausgleichsmaßnahme die Dachflächen mit einem Deckungsgrad von 60 % begrünt werden.

3,0

Baumassenzahl (§ 17 und § 21 BauNVO)

2,0 im Gebiet GE A

3,0 im Gebiet GE B.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

o

4.1 offene Bauweise

a

4.2 abweichende Bauweise

grundsätzlich offene Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäude ohne Längenbegrenzung errichtet werden dürfen.



Entlang der besonders gekennzeichneten Grenze darf ein Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.



Baulast zugunsten der möglichen Grenzbebauung.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

PH

Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens (EFH) ist an der jeweiligen im Lageplan eingetragenen Plateauhöhe PH zu orientieren. Abweichungen von dieser Höhe sind bis zu +/- 0,30 m zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 17. BauGB)

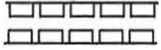


6.1 Innerhalb der bandierten Fläche darf entsprechend der Profildarstellung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m aufgeschüttet werden. Verwendet dürfen nur inerte und standsichere Materialien.

Durch die Schüttung neu entstehende Böschungen müssen eine Mindestneigung von 1 : 3,5 aufweisen.

6.2 Abgrabungen sind bis zu max. 1,00 m unter gewachsenem Gelände zulässig.

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)



Leitungsrecht zugunsten EnBW

7. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. BauGB)



7.1 Feldgehölz-Bepflanzung

Zum Schutz und zur Pflege der Landschaft, sowie zur Einbindung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft, sind auf den festgesetzten Flächen Feldgehölzgürtel anzupflanzen. Die Bepflanzung ist als abwechslungsreicher, in der Höhe gestaffelter, Gürtel herzustellen. Sie ist in der im Plan angegebenen Breite als gemischte Baum- und Strauchschicht entsprechend Artenliste aufzubauen:

Bäume:

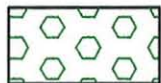
Spitzahorn	- Acer platanoides	2 %
Bergahorn	- Carpinus betulus	3 %
Hainbuche	- Acer platanoides	3 %
Rotbuche	- Fagus sylvatica	3 %
Esche	- Fraxinus excelsior	2 %
Traubeneiche	- Quercus petraea	3 %
Vogelkirsche	- Prunus avium	3 %
Winterlinde	- Tilia cordata	2 %

Sträucher:

Feldahorn	- Acer campestre	10 %
Hartriegel	- Cornus sanguinea	7 %
Hasel	- Corylus avellana	20 %
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea	6 %
Liguster	- Ligustrum vulgare	10 %
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	10 %
Holunder	- Sambucus nigra	3 %
Mehlbeere	- Sorbus aria	4 %
Schneeball	- Viburnum opulus	7 %

An den Rändern der Pflanzriegel sind vereinzelt Wildobstarten wie Holzapfel, Holzbirne und Schlehe einzubringen (Gesamtanteil 2 %)

Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist grundsätzlich ein 2 m breiter Streifen von der Bepflanzung freizuhalten und mit einer kräuterreichen Wildrasenmischung anzusäen.



7.2 Feldgehölz-Bepflanzung

Bestehende Feldgehölze und Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die entlang der Böschung zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 505 und 507/17 bestehende Fichtenzeile ist sukzessive durch Arten der in 7.1 aufgeführten Pflanzen zu ersetzen.



II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen :

Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften ist:

die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F: vom 08.08.1995 (GBl. f. BW S. 617), zuletzt geändert 15.12.97 und 19.12.00.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74(1) 1. u. 2. LBO)

1.1 Dachformen/ Dachneigung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu max. 22° und Flachdächer.

Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch zwingend notwendig sind.

1.2 Fassadengestaltung

An der Fassade dürfen keine reflektierenden Materialien, ausgenommen Glas, verwendet werden.

Eine besonders auffällige, das Landschaftsbild störende Farbgebung, ist zu vermeiden.

1.3 Werbeanlagen

Durch Werbeanlagen darf die Höhe der jeweiligen Hauptbaukörper nicht überschritten werden. Bewegliche Anlagen und Lichtzeichen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§74(1) 3.LBO)

2.1 Befestigte Flächen

Zur Minimierung der Versiegelung sind die inneren Betriebsflächen, auf denen keine grundwassersgefährdenden Stoffe lagern oder abgestellt werden, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Nicht betrieblich genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Oberboden

Bei allen baulichen Maßnahmen ist der Oberboden zu sichern und bis zu seiner Wiederverwendung fachgerecht in Mieten zwischenzulagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit Leguminosen zwischenzubegrünen.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3. LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig und dürfen nur als Maschendrahtzaun mit Stahlprofilen hergestellt werden.

4. Stellplätze (§ 74 (2) LBO)

Stellplätze für Firmenangehörige und Kunden sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

5. Oberflächenwasser (§ 74 (3) 2. LBO)

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist das Niederschlagswasser, sofern normal verschmutztes Wasser, einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone zuzuführen.

Die Versickerung kann auch großflächig über Sickermulden erfolgen.

Oberflächenwasser darf nicht in die unterhalb der Baugebiets liegenden Flächen abgeleitet werden.

III. HINWEISE

1. Wasserversorgung / Grundwasserschutz

- 1.1 Das Baugebiet befindet sich in der Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Blaubeuren Gerhausen mit der LfU-Nr. 201.
Die Bestimmung der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAws) vom 11.02.94 sind einzuhalten.
- 1.2 Bei der Baudurchführung sind in Einsatz kommende Baumaschinen, insbesondere unter dem Aspekt des Grundwasserschutzes, zu überwachen. Bei der Lagerung von Schmier- und Treibstoffen auf der Baustelle sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VAws) einzuhalten.
- 1.3 Sollte das aufgefangene Regenwasser aus Zisternen außer zur Gartenbewässerung auch als Brauchwasser, z. B Toilettenspülung, verwendet werden, ist eine Teilbefreiung von der Satzung beim Wasserversorger zu beantragen.

Bei der Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser darf eine Verbindung der öffentlichen Wasserversorgung mit den Leitungen für das verwendete Regenwasser nicht bestehen.

2. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Die erforderlichen Zeit zur Fundbergung ist entsprechend §20 DSCHG einzuräumen.

3. Feuerstätten

Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen mindestens 30 m von Wäldern entfernt sein.

4. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung