



GEMEINDE WESTERHEIM

BEBAUUNGSPLAN ZIMMERHALDENWEG

SATZUNGEN

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

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB:	06.10.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	22.10.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	23.10.2009 bis 23.11.2009
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	22.11.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	10.01.2012
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	09.01.2012 bis 10.02.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:	15.05.2012

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.

31.01.2013

Datum: 15.05.2012

A) Satzung über den Bebauungsplan "Zimmerhaldenweg"

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, BGBl. III 213-1-6).
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25. Mai 2010 (GBl. S. 416)
- **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.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 15.05.2012 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	15.05.2012
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	15.05.2012
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	15.05.2012
Begründung	in der Fassung vom	15.05.2012
Umweltbericht	in der Fassung vom	15.05.2012

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan "Zimmerhaldenweg" 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

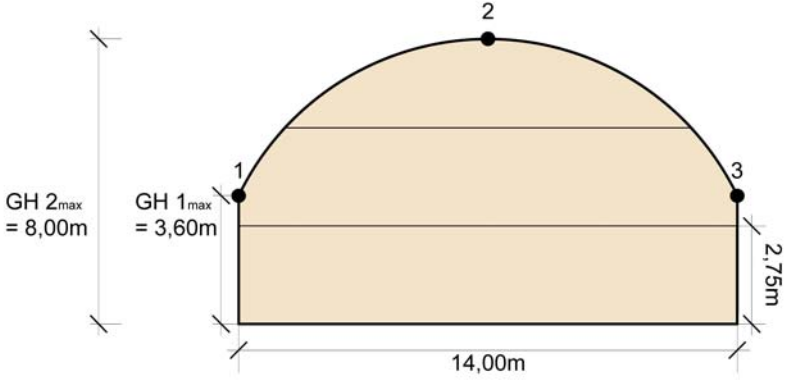
(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB Siehe Planeinschrieb</p> <p>zulässig sind: Anlagen für soziale Zwecke (Kinderhaus).</p>

2. Maß der baulichen Nutzung


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

<p>0,4</p> <p>0,5</p>	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 0,4.</p> <p>Die maximale GRZ der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt 0,5.</p>
<p>GH 1_{max} = 3,60 m</p> <p>GH 2_{max} = 8,00 m</p>	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</u></p> <p>Die maximalen Höhen der Gebäude werden durch eine Gebäudehöhe 1 (GH 1_{max}) und eine Gebäudehöhe 2 (GH 2_{max}) festgesetzt. Diese sind jeweils 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). Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Diese kann von der BH um max. 0,5 Meter abweichen.</p> <p>Die Hüllkurve ergibt sich aus der maximalen Gebäudebreite, zwei vertikalen Begrenzungslinien (GH 1_{max}, Punkte 1 und 3), der maximalen Gebäudehöhe (GH 2_{max}, Punkt 2) in der Mitte der maximal zulässigen Gebäudebreite und einem Kreisbogen, der sich aus diesen drei Punkten ergibt. Innerhalb der Hüllkurve ergibt sich die maximale Ausdehnung des Gebäudes in Breite und Höhe. Die maximale Gebäudebreite beträgt dabei 14,0 Meter.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe 2 (GH 2) wird durch den höchsten Punkt des Gebäudes gebildet.</p> <p>Die gesamte Hüllkurve mit ihrer Breite von 14,00 m muss innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und darf die gesetzlich geregelten Abstandsflächen nicht überschreiten.</p> <p>Die Hüllkurven sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Sie dürfen an keinem Punkt überschritten werden.</p>

	<p>Schemaschnitt Hüllkurve</p>  <p style="text-align: right;">M 1 : 200</p>
	<p><u>Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf gilt:</u></p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) der baulichen Anlagen beträgt 8,0 m.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes).</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf die Bezugshöhe (BH). Die Bezugshöhe wird im zeichnerischen Teil festgelegt und beschreibt 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 max. 0,5 Meter abweichen.</p>


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

<p>a</p> 	<p>Siehe Planeinschrieb</p> <p>a = abweichende Bauweise. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.</p> <p>ED = Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
---	---

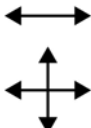
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Auf den Pflanzgebotsflächen (pfg 1) innerhalb der Baufenster sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

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

	<p>Stellplätze und Garagen</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Vor Garagen ist ein Abstand von 5,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (Stauraum).</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>
--	---


8. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

3 WE	<p>Maximale Zahl der Wohneinheiten (WE)</p> <p><u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA):</u></p> <p>Je Einzelhaus sind maximal 3 WE zulässig, je Doppelhaushälfte maximal 2 WE.</p>
-------------	---

9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Zu- und Abfahrtsverbot</p> <p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>
---	--


10. Niederspannungsfreileitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

	<p>Zulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen</p> <p>Die Anlage von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig. Alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.</p>
--	--


11. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

	<p>Die Flächen dienen der Rückhaltung und Ableitung von im Gebiet anfallendem Niederschlagswasser. Die Rückhaltebecken sind naturnah zu gestalten (Bepflanzung siehe Pflanzgebot 3).</p>
---	--







12. Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Auf der ausgewiesenen Fläche am nördlichen Gebietsrand (siehe Planeinschrieb) sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Als Maßnahme ist ein bepflanzter Erdwall mit den im zeichnerischen Teil dargestellten Höhen geplant. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden durch das Pflanzgebot 2 festgesetzt.</p>
---	--

13. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrünflächen</p> <p>Die Flächen dienen der Eingrünung des Straßenraums sowie der randlichen Eingrünung des Gebiets und sind als Grünflächen anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste des Umweltberichtes zu entnehmen.</p>
    	<p>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</p> <p><u>Einzelbäume privat</u> Pro Grundstück sind im Allgemeinen Wohngebiet 2 hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume sind darauf anrechenbar. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Soweit der Standort im Plan dargestellt ist, sind Abweichungen um bis zu 3 m parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.</p> <p>Alle zur Gestaltung der privaten Flächen vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen als abgeschlossen nachzuweisen.</p> <p><u>Einzelbäume öffentlich</u> Die Straßenverkehrsflächen sind zu durchgrünen. Im Bereich der Straßen und der öffentlichen Grünflächen sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Standorten hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Abweichungen von dem im Plan dargestellten Standort um bis zu 3 Meter parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig</p> <p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot – Ortsrandeingrünung (pfg 1)</u> Auf den mit pfg 1 gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Gehölze und Bäume sind der Pflanzliste des Umweltberichtes zu entnehmen. Ablagerungen aller Art sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.</p> <p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot – Erdwall (pfg 2)</u> Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil ist der Erdwall gemäß Planeintrag mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzliste des Umweltberichtes zu entnehmen.</p> <p><u>Flächenhaftes Pflanzgebot – Gestaltung des naturnahen Rückhaltebeckens (pfg 3)</u> Die Rückhaltebecken sind mit einer gebietsheimischen, extensiven Rasenmischung für feuchte Lagen zu begrünen. Im Bereich um die Rückhaltebecken sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sind der Pflanzliste des Umweltberichtes zu entnehmen.</p>

<p><u>Pflanzliste</u></p> <p>Laubbäume, 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>Obstbäume</p> <p><u>Äpfel</u> Bittenfelder, Bohnapfel, Berlepsch, Brettacher, Erbacher, Französische Goldrenette, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Hauxapfel, Jakob Fischer, James Grieve, Linsenhofer, Maunzenaofel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel.</p> <p><u>Birnen</u> Champagner Bratbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Palmischbirne, Pastorenbirne, Wildling von Einsiedeln.</p> <p><u>Kirsche</u> Große Schwarze Knorpel, Büttner Rote Knorpel, Königskirsche, Hedelfinger Riesen, Schneider sp. Knorpel, Schattenmorelle, Beutelsbacher Rexelle.</p> <p><u>Zwetschgen, Mirabellen, Reneklode</u> Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Haus-Zwetschge, Ontario Pflaume, Althans Reneklode, Grüne Reneklode, Nancy-Mirabelle.</p> <p><u>Wildobstarten</u> Speierling, Eberesche, Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Holzapfel.</p> <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> <tr> <td>Rosa arvensis</td> <td>Acker-Rose, Kriechrose</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</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	Rosa arvensis	Acker-Rose, Kriechrose	Rosa canina	Hunds-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
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	Acker-Rose, Kriechrose																																			
Rosa canina	Hunds-Rose																																			
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																			

14. 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>
--	--

B) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zimmerhaldenweg"

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 Art. 17 Dienstrechtsreformgesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m. W. v. 01.01.2011

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 15.05.2012 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zimmerhaldenweg" als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

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

§ 2 **Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zimmerhaldenweg" besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.05.2012

§ 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 "Zimmerhaldenweg" 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

Westerheim, den

(Bürgermeister Walz)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Siehe Planeinschrieb</p> <p><u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</u></p> <p>Hauptgebäude:</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung von 7°-40° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p><u>Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf gilt:</u></p> <p>Hauptgebäude:</p> <p>Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7°-15° zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p><u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</u></p> <p>Es sind nur rote bis rotbraune Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Dachbegrünungen von Hauptgebäuden sind zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.</p> <p>Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° von Garagen und Carports, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind vollflächig mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 7 cm zu bepflanzen und zu unterhalten.</p> <p>Dachbegrünungen von Hauptgebäuden sind ebenfalls mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 7 cm auszuführen und zu unterhalten.</p> <p>Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleidächer und -Fassaden sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Aufständerungen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis maximal 0,50 m über der Dachhaut zulässig. Die Ausrichtung bzw. Aufständerung dieser Anlagen entgegen der jeweiligen Dachneigung ist nicht zulässig.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Gauben, Quergiebel, Oberlichter und andere Dachaufbauten sind nur innerhalb der Hüllkurve (siehe I.2 „Maß der baulichen Nutzung“) zulässig.</p> <p>Zusammengefasst darf die Länge der Dachaufbauten 60% der zugehörigen Hauptdachlänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <p>Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.</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 aus der Pflanzliste zu verwenden.</p>
	<p>Befestigung der privaten Erschließungsflächen</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
	<p>Einfriedigungen und Stützbauwerke</p> <p>Einfriedigungen und Stützbauwerke entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsgrünflächen sind ab Oberkante des bestehenden Geländes nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese nur bis maximal 1,0 m Höhe (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen) zulässig.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, welcher zu bepflanzen ist. Für Hecken und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrswegen hin und zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen der Pflanzenliste des Umweltberichts zu verwenden.</p> <p>(Siehe hierzu auch Hinweis Nr. 7)</p>

3. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Stellplatzverpflichtung</p> <p><u>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:</u></p> <p>Pro Wohneinheit kleiner 50 m² ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit größer 50 m² mindestens 2 Stellplätze.</p>
--	--

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

	<p>Vermeidung von unnötigem Bodenaushub (Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m Höhenunterschied zum natürlichen Gelände zulässig.</p>
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	<p>Für jedes Gebäude ist eine Zisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen. Je 1 m² versiegelter Dachfläche sind 30 l Volumen vorzusehen.</p>
--	---

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. 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.

3. 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 abzuschleppen. 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.

4. Baugrundgutachten

Ein Bodengutachten zur genaueren Erhebung und Bewertung der vorhandenen Bodenarten wurde erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der Gemeinde einsehbar.

Hierzu wurden neun Schürfgruben hergestellt, vier Sickerversuche und bodenmechanische Laborversuche durchgeführt.

Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt eine ca. 0,20 m - 0,40 m mächtige Oberbodendecke vor. Darunter folgen unter einer nur lokal vorhandenen, geringmächtigen tonigen Verwitterungslehmschicht (UK 0,50 m - 0,60 m u. Gel.) grobkörnige Böden (Kies, Steine, Blöcke), z.T. mit hohem bindigem Anteil bis 0,80 m - 3,20 m Tiefe.

Der tiefere Untergrund besteht aus zunächst stark verwittertem und zur Tiefe hin hartem, massigem Kalkstein-Fels, der in den Schürfen ab Tiefen von 1,20 m bis 3,20 m mit dem Bagger nicht mehr lösbar war.

Grundwasser oder Hinweise auf eine eventuelle zeitweilige Sicker-, Schicht- oder Grundwasserführung wurden in den Aufschlüssen nicht angetroffen.

Bei der Herstellung von Kanal- und Leitungsgräben ist oberflächennah vorwiegend mit Aushub der Bodenklassen 5 und 6 und im Fels mit Bodenklasse 6 und 7 zu rechnen. Im felsartigen Untergrund werden Auflockerungssprengungen empfohlen.

Baugrubenwände können bei ausreichenden Platzverhältnissen frei geböscht und oberflächennah unter 60° und im Fels unter 80° hergestellt werden. Bei durch Auflockerungssprengungen stark gestörtem Gefüge kann auch eine Abflachung auf 45° erforderlich werden. Für tiefere Gräben wird ein Verbau empfohlen. Baugruben bis 3,5 m Tiefe für Wohngebäude können bei ausreichenden Platzverhältnissen frei unter einem Winkel von 60° bis 80° (Fels) geböscht werden. Für Einzelbauvorhaben liegen keine konkreten Planungen und Lastangaben vor. Es können daher nur allgemeine Hinweise zur Gründung gegeben werden. Diese können eine einzelfallbezogene Gründungsberatung nicht ersetzen.

Mögliche Gründungssohlen liegen in gemischtkörnigen Böden (nicht unterkellerte Gebäude) sowie stark verwittertem oder hartem Fels (unterkellerte Gebäude). Alle unter dem Oberboden und dem nur lokal vorhandenen Verwitterungslehm anstehenden Böden sowie der Fels sind zum Lastabtrag grundsätzlich geeignet. Der Abtrag von Gebäudelasten kann in Form einer konventionellen Flächengründung erfolgen. Der aufnehmbare Sohldruck liegt je nach Gründungsgeometrie in der Größenordnung von 200-300 kN/m², im Fels ggf. auch deutlich höher.

Aufgrund der stark schwankenden Wasserdurchlässigkeit des Baugrunds sind erdeinbindende Bauteile generell gegen Erdfeuchtigkeit abzudichten und über eine Dränanlage zu entwässern. Alternativ wird eine druckwasserdichte und auftriebssichere Ausbildung empfohlen.

5. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
6. Im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im Rahmen der Bewirtschaftung dieser Flächen sporadisch Lärm- und Staubimmissionen sowie durch das Ausbringen von Gülle, Festmist und Pflanzenschutzmitteln Geruchsmissionen auftreten.
7. Entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg ist gegenüber landwirtschaftlichen Flächen mit Einfriedigungen und Stützmauern sowie mit Bäumen und Sträuchern ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
8. Die Errichtung von Erdwärmesonden ist nicht zulässig.
9. Der Bau und Betrieb von Erdwärmekollektoranlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.
10. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes für die Feldlerche nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Tötung“) sind Baufeldfreimachungen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten vorzunehmen. Dies ist im Zeitfenster von November bis Februar der Fall.

C) Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

I. Planerfordernis

Die Gemeinde Westerheim ist sehr bestrebt, Innenentwicklung zu betreiben. Die Innenentwicklung geschieht größtenteils durch die Schließung von Baulücken, die jedoch auf der freiwilligen Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer basiert. Die Gemeinde ist daher auf ein Tätigwerden des Eigentümers angewiesen, da sie keinen direkten Zugriff auf die Grundstücke hat. Viele der Baulücken existieren bereits seit Jahren und die Eigentümer sind nicht gewillt, eine Veränderung beizuführen. Die Flächen stehen damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt nur zur Verfügung, wenn die Eigentümer bauwillig sind.

Deshalb möchte die Gemeinde am südöstlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet entwickeln, welches eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Ortskörpers darstellt.

Der Bereich östlich des Zimmerhaldenweges ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Laichinger Alb“, Fortschreibung 2020, als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im Zuge der Planung wurden mehrere Varianten zur Erschließung und Bebauung entwickelt. Der Gemeinderat sprach sich nach Prüfung der verschiedenen Varianten für die dargestellte Lösung aus. Diese bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Das Gebiet soll dabei bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden.

Auf den Grundstücken des Plangebietes soll ein Wohngebiet entstehen, um dem örtlichen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Die Grundstücke eignen sich aufgrund der örtlichen Lage und der bestehenden verkehrlichen Anbindung durch den Zimmerhaldenweg besonders gut für eine entsprechende Wohnbebauung. Zudem sind im Norden Flächen für den Gemeinbedarf geplant. Durch den Neubau des Hauses für Kinder auf diesen Flächen soll dem örtlichen Bedarf an weiteren Flächen für die Kinderbetreuung Rechnung getragen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und für die Erschließung und Bebauung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

II. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Laichinger Alb“ sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche sowie als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt und entsprechen somit der beabsichtigten Zweckbestimmung. Dementsprechend wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand, östlich des Zimmerhaldenwegs und südlich angrenzend an die öffentlichen Parkierungsflächen der Albhalle, dem Bolzplatz und der Laufbahn. Westlich des Plangebiets befindet sich die Bestandsbebauung des Wohngebiets „Hinter Sellen“. Im Osten an das Plangebiet grenzen Grünflächen mit Baumbestand an, im Süden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.

Die nördliche Plangebietsabgrenzung schließt die östliche Teilfläche des Flst. Nr. 660 südlich des Freibereichs der Albhalle mit ein. Die Flächen der Ausweichparkierung der Albhalle im Westen des Flst.Nr. 660 werden von der Planung ausgenommen. Das Wegegrundstücks Flst. Nr. 598/1 wird ebenfalls in die Planung mit einbezogen. Die westliche Abgrenzung bestimmt sich durch den Verlauf der an den Zimmerhaldenweg angrenzenden Flurstücke des Plangebiets. Die südliche Abgrenzung wird durch die Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 645 definiert. Der bestehende landwirtschaftliche Weg Flst. Nr. 658 sowie das Flst. Nr. 610 werden dabei teilweise mit einbezogen. Im Osten wird das Plangebiet durch die angrenzenden Grünflächen auf den Flst. Nr. 600 und 602 begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

IV. Bestand

Örtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke werden derzeit als Grün- und Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Blaubeuren / Gerhausen“. Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

V. Planungsziele und Planungskonzeption

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Zimmerhaldenweg. Die bestehenden Erschließungsstraßen des benachbarten Wohngebiets „Hinter Sellen“ westlich des Zimmerhaldenwegs bilden dabei die verkehrlichen Anknüpfungspunkte für die geplante Erschließung. Zudem erfolgt eine Anbindung an die nördlich des Plangebietes verlaufende Erschließungsstraße „Beurer Weg“.

Die interne Erschließung erfolgt durch parallel geführte Erschließungsstraßen. Leichte Versätze der Straßen und Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sollen dabei zur Verkehrsberuhigung beitragen. Dabei sind eine Straßenbreite von 5,50 m sowie ein 1,50 m breiter Gehweg nördlich der Straßen vorgesehen. Die Bäume im Straßenbereich sind hierbei im Norden geplant, wobei an diesen Stellen der Gehweg um 0,5 m reduziert wird. Dadurch verbleibt an diesen Stellen eine Durchfahrtsbreite von 4,00 m in der Straße.

Die einzelnen Erschließungsstraßen werden durch die zentral von Norden nach Süden geführte Erschließungsstraße miteinander verbunden. Je nach Baufortschritt wird somit eine Ringerschließung ermöglicht und damit die abschnittsweise Erschließung des Gebiets gewährleistet.

Parallel, aber getrennt von dieser Erschließungsstraße führt in Nord-Süd-Richtung ein Fußweg, welcher durch Eingrünung und Versätze abwechslungsreich gestaltet ist. Wo Fußweg und Straße sich kreuzen, entstehen klein Quartiersplätzchen, welche das Straßenbild beleben und zur Geschwindigkeitsreduzierung beitragen.

Entwässerung

Das Gebiet wird gemäß AKP im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischkanalsystem angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Dächer, privaten Wege, Hofflächen und Parkplätze sowie der öffentlichen Straßen wird über Entwässerungsleitungen in zwei Versickerungsbecken im östlichen Teil des Gebietes abgeleitet.

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Abwassers und des Niederschlagswassers wird nach Abschluss der Bebauungsplanverfahrens ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt durch die Anschlüsse an die bestehenden Leitungen in den Straßenräumen der angrenzenden Erschließungsstraßen des Baugebiets „Hinter Sellen“ im Westen des Plangebiets.

Immissionen

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Alb-Halle mit Parkieranlagen, Bolzplatz und Laufbahn. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen des Betriebs der Albhalle mit Parkierung sowie der Sportstätten auf das Plangebiet zu untersuchen. Ergebnis ist, dass bei der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplanes durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ohne aktive Schallschutzmaßnahmen Konflikte durch den Betrieb der Halle mit dem damit verbundenen Parkplatzverkehr sowie mit den Sportanlagen zu erwarten sind. Da die Ausweisung als Mischgebiet ausgeschlossen wird, da ausschließlich Wohngebäude im Plangebiet entstehen sollen, ist der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Mit der geplanten Stellung der baulichen Anlagen sowie der Planung eines Lärmschutzwalls in östlicher und nördlicher Fortführung als aktive Schallschutzmaßnahme soll den Ergebnissen der Schalluntersuchung Rechnung getragen werden. Die Lage, der Verlauf und die Höhe des Walls wurden so dimensioniert, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Der Wall verläuft östlich der erweiterten Parkfläche für die Alb-Halle und südlich des Bolzplatzes. Von beiden Seiten her steigt der Wall an und erreicht in der Mitte eine maximale Höhe von 3,5 m. Die absoluten Höhen der Oberkante des Walls sind im Bebauungsplan dargestellt.

Mit dem Lärmschutzwall sind die Sportanlagengeräusche an der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet „Zimmerhaldenweg“ immissionsverträglich. Das Wohngebiet kann als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Geologie

Ein Bodengutachten zur genaueren Erhebung und Bewertung der vorhandenen Bodenarten wurde erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der Gemeinde einsehbar.

Hierzu wurden neun Schürftgruben hergestellt, vier Sickerversuche und bodenmechanische Laborversuche durchgeführt.

Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt eine ca. 0,20 m - 0,40 m mächtige Oberbodendecke vor. Darunter folgen unter einer nur lokal vorhandenen, geringmächtigen tonigen Verwitterungslehmschicht (UK 0,50 m - 0,60 m u. Gel.) grobkörnige Böden (Kies, Steine, Blöcke), z.T. mit hohem bindigem Anteil bis 0,80 m - 3,20 m Tiefe.

Der tiefere Untergrund besteht aus zunächst stark verwittertem und zur Tiefe hin hartem, massigem Kalkstein-Fels, der in den Schürfen ab Tiefen von 1,20 m bis 3,20 m mit dem Bagger nicht mehr lösbar war.

Grundwasser oder Hinweise auf eine eventuelle zeitweilige Sicker-, Schicht- oder Grundwasserführung wurden in den Aufschlüssen nicht angetroffen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll größtenteils ein allgemeines Wohngebiet (WA) sein. Dadurch soll der Charakter der westlich angrenzenden und weiter nördlich gelegenen Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Mit den im nordwestlichen Bereich mit der Zweckbestimmung für soziale Zwecke festgesetzten Flächen für den Allgemeinbedarf soll dem örtlichen Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Kinderbetreuung Rechnung getragen werden. Gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Flächen der Albhalle und den dazugehörigen Parkierungs- und Sportanlagen soll damit ein räumlicher Zusammenhang von öffentlichen Nutzungen hergestellt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhe festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird dabei durch die Hüllkurven definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl und führt das Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bestandes im Gebiet fort. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf den Flächen für den Gemeinbedarf soll die städtebauliche Dichte der im Norden angrenzenden öffentlichen Nutzungen aufgenommen und im Plangebiet städtebaulich verträglich fortgeführt werden.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll der Charakter der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets erhalten und fortgeführt werden.

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Damit soll bei der Planung der beabsichtigten Nutzung mehr Planungsfreiheit gewährt werden. Zudem soll damit der möglichen baulichen Erweiterung Rechnung getragen werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch wahlweise und zwingende Hauptgebäuderichtungen bestimmt. Durch die wahlweisen Gebäudestellungen soll Planungsfreiheit hinsichtlich der möglichen energetisch günstigen Ausrichtung der Hauptgebäude zur besseren Nutzung von Solarenergie gewährt werden, ohne dabei das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Entlang der Gebietsränder im Norden, Süden und Osten soll jedoch durch die zwingende Ausrichtung der Gebäude das städtebaulich beabsichtigte homogene Erscheinungsbild des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft und den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies verhindert eine übermäßige Bebauung des Gebietes und die damit einhergehende Beeinträchtigung der durchgrünten Gebäudefreiflächen sowie des Verkehrsraums.

Der einzuhaltende Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zum öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet einen Sicherheitsraum und soll zu einer zusätzlichen Durchgrünung des Straßenraums auf privaten Flächen beitragen. Bei Garagen ist ein Abstand von 5 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um eine Aufstellung von PKW vor den Garagen zu gewährleisten. Hierdurch entsteht vor den Garagen ein weiterer nicht überdachter Stellplatz.

Nebenanlagen

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer zu verhindern, wird die zulässige Anzahl und Größe pro Grundstück beschränkt.

Durch die Festsetzung, dass Gebäude als Nebenanlagen einen Abstand von mind. 2 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Nachbargrundstücken einhalten müssen, wird der Straßenraum optisch nicht eingeschränkt und die Auswirkungen für die Nachbarschaft minimiert.

Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 3 WE je Einfamilienhaus und 2 WE je Doppelhaushälfte festgesetzt, um den vorherrschenden Charakter der westlich angrenzenden Bestandsbebauung im Gebiet fortzuführen.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen, um das Wohnumfeld des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die Flächen dienen der Rückhaltung und dem schadlosen Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet und tragen so zur Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Öffentliche Grün- und Verkehrsgrünflächen

Der öffentliche Raum soll durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen straßenbegleitend Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Zudem soll der Gebietsrand im Osten begrünt werden, um einen homogenen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die anzupflanzenden Gehölze sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken

Der Raum entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen begrünt werden. Aus diesem Grund ist an den dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen je 1 hochstämmiger Baum der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, sind auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet je Grundstück 2 hochstämmige Bäume der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Baumstandorte auf den privaten Grundstücksflächen sind darauf anrechenbar. Die anzupflanzenden Bäume der Pflanzliste sichern einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs. Um größtmögliche Planungsfreiheit hinsichtlich der Grundstückszufahrt zu gewähren, sind Abweichungen von maximal 3 m von den dargestellten Standorten parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grundstücken

Der Straßenraum soll im Bereich der öffentlichen Flächen ebenfalls durchgrünt werden. Aus diesem Grund sind an den dargestellten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsgrünflächen hochstämmige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Gehölze der Pflanzliste sollen einen ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs sichern.

Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1)

Um eine Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, sind auf den mit pfg 1 gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem soll der Übergang zur freien Landschaft begrünt werden, um einen städtebaulich homogenen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen und Freiflächen im Osten und im Süden zu erhalten. Um einen standortgerechten und ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs zu sichern und die Eingrünung dauerhaft zu erhalten, sind die Flächen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten zu bepflanzen und abgängige Pflanzungen zu ersetzen. Durch die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Ablagerungen aller Art soll die geplante Eingrünung dauerhaft gesichert werden.

Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 2)

Die Flächen des Erdwalls sollen eingegrünt werden. Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzlisten sichern dabei einen standortgerechten und ökologisch wertvollen Bewuchs. Zudem soll mit der Bepflanzung des Erdwalls eine natürliche Verfestigung der Hangflächen geschaffen werden.

Flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 3)

Die Rückhalteflächen sollen naturnah gestaltet sowie die Reinigung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers möglichst natürlich unterstützt werden. Die Randbereiche der Rückhalteflächen sind daher mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste einzugrünen. Durch die zu verwendenden Bäume und Sträucher soll ein möglichst ökologisch wertvoller und standortgerechter Bewuchs erreicht werden. Um die natürliche Funktion der Flächen nicht zu beeinträchtigen, sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Nebenanlagen) und Ablagerungen aller Art im Uferbereich nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° – 40° zulässig. Anstelle von Trauf- und Gebäudehöhen wird eine Hüllkurve definiert, welche an keinem Punkt überschritten werden darf. Mit der dadurch entstehenden heterogenen Dachlandschaft soll ein zeitgemäßes und städtebaulich aufgelockertes Erscheinungsbild erreicht und mehr Planungsfreiheit gewährt werden.

Um trotz der möglichen Vielfalt an Dachformen ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung (DN) auszuführen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7° - 15° zulässig. Damit soll dieser Bereich vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung städtebaulich hervorgehoben und betont werden.

Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind auch Flachdächer von 0°-8° zulässig. Diese müssen jedoch vollflächig begrünt oder als Terrassen hergestellt werden. Durch die Begrünung von Flachdächern kann so mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote bis rotbraune 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 zu treten lassen. So werden Dachaufbauten auf maximal 60% der Länge des Hauptdaches beschränkt. Um die Dachaufbauten als solche in Erscheinung treten zu lassen und eine ausgewogene Proportion der Dächer und insgesamt der Dachlandschaft zu schaffen, muss der Abstand von der Giebelwand mindestens 1 m und der Abstand vom oberen Dachanschluss mindestens 1 m unterhalb des Hauptdachfirstes (gemessen auf der Dachschräge) 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.

Befestigung privater Erschließungsflächen

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

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.

Die zu verwendenden Gehölze der Pflanzliste für Hecken und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und standortgerechten Bewuchs.

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.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Es soll eine harmonische Gestaltung und Modellierung der Geländeoberfläche innerhalb des Plangebiets erreicht werden. Deshalb wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen auf maximal 0,7 Meter Höhenunterschied zum natürlichen Gelände festgesetzt. Aus dem gleichen Grund sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu angrenzenden Grundstücken stufenlos und mit einer nur leichten Neigung herzustellen.

Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, ist für jedes Gebäude eine Zisterne zur Nutzung und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen.

VI. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im privaten Eigentum. Zur Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Bodenordnung durchgeführt. Hierfür erwirbt die Gemeinde sämtliche Grundstücke und teilt diese entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan	69.703 m²	100 %
Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Straßenbegleitgrün)	9.702 m ²	14 %
Sondergebietsfläche	3.716 m ²	5 %
öffentliche Grünflächen	9.993 m ²	15 %
Nettobauland	45.557 m²	66 %

Gesamtzahl Grundstücke	75	Stck.
davon Einzelhäuser	75	Stck.
angenommene Wohneinheiten (WE) (Grundstück x 1,5 WE)	113 WE	16 WE je ha Bbl.
angenommene Einwohner (EW) (Wohneinheit x 2,3 EW)	260 EW	37 EW je ha Bbl.