GEMEINDE: WESTERHEIM

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Aufsee 3. Änderung“

Entwurf: 21.07.2004/Stand: 25.01.2005

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch das EAG-Bau am 20.07.2004
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 29.10.2003.
Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 27.07.2000, zuletzt geändert am 28.05.2003.

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

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dachdeckung ist naturrotes bis rotbraunes, graues, schwarzes oder blaues Material zu verwenden. Dachbegrünungen sind generell zulässig.

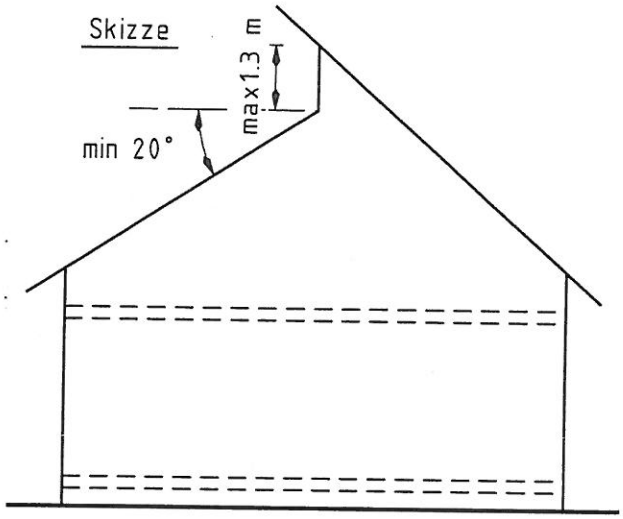
2.1.2 Dachaufbauten

2.1.2.1 Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Zum Gebäudefirst ist ein Abstand von mindestens 1.00 m, lotrecht gemessen, einzuhalten. Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

2.1.3 Dachform und Dachneigung

2.1.3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° auszuführen.

2.1.3.2 Pultdächer sind bei Hauptgebäuden gegeneinander zu stellen und bis max. 1.30 m höhenmäßig zu versetzen. Flachdächer sind auf Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden.



2.1.4 Fassadengestaltung

2.1.4.1 Zur Fassadengestaltung sind Putze, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Naturstein, Holz oder Glas zulässig. Anstriche in dunkelbraunen und schwarzen Farben sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 und 3 LBO)

2.2.1 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis maximal 0.8 m Höhe zulässig.

2.2.2 Sockelmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur bis zur maximalen Höhe von 0,40 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

2.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1.50 m zulässig.

2.2.4 Zum Nachbargrundstück dürfen keine Böschungen mit mehr als 30 Grad Neigung entstehen.

2.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.3.1 Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2.4 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

2.4.1 Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jedes Wohnhaus 2.0 geeignete Stellplätze herzustellen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung ist je weitere Wohneinheit/Fremdenzimmer/Ferienwohnung mindestens 1 zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

2.5 Verwendung von Erdaushubmaterial (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

2.5.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Aufsee 3. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.07.2004 im Mitteilungsblatt 30 / 2004 der Gemeinde Westerheim ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat am 31.08.2004 im Sitzungssaal der Gemeinde Westerheim stattgefunden. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit vom 01.09.2004 bis 14.09.2004 Gelegenheit zur Äußerung im Rathaus Westerheim gegeben.

.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 08.09.2004 frühzeitig beteiligt worden.
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.11.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Aufsee 3. Änderung“ mit Begründung und Umweltbericht vom 10.12.2004 bis 10.01.2005 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 02.12.2004 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Westerheim mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 01.12.2004 benachrichtigt worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 10.12.2004 bis 10.01.2005 öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.01.2005 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 02.02.2005 mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.01.2005 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Aufsee 3. Änderung“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Westerheim wurde am 10.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.01.2005 überein.

Ausgefertigt: 26.01.2005

Bürgermeister Westerheim



Hartmut Walz, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 21.07./09.11.2004/25.01.2005