GEMEINDE: WESTERHEIM

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

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
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,
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 planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO

2.1.1.1 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan: GRZ 0,4

2.2.2 Geschossflächenzah (§20 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan: GFZ –eingeschoßig 0,5
GFZ –zweigeschoßig 0,8

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)

2.2.3.1 siehe Einschriebe im Plan: I bzw. II

2.2.4 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.4.1 siehe Einschriebe im Plan: eingeschoßig maximal 9.5 m
zweigeschoßig maximal 10.5 m

Die festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 siehe Einschriebe im Plan
Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO – nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sofern ein Abstand von mindestens 2.5 m zur Erschließungsstraße eingehalten wird. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von 5.0 m freizuhalten. Auf den Stauraum kann verzichtet werden, wenn das Garagentor mit einer funkgesteuerten automatischen Öffnungseinrichtung ausgestattet ist.

2.4.2 Untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 Abs.6 LBO sind ohne ausdrückliche Befreiung außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.5.1 Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Sie darf maximal, wie nachfolgend beschrieben, über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

Garten-, Bernlaustrasse und Aufseee: max. 0,50 m
Krautgasse: max. 1,00 m

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.6.2 Straßenbeleuchtung
Masten für die Straßenbeleuchtung sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7.1 Pflanzgebot (pfg) – Flächenpflanzgebot

Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenliste 1 oder ein Kern- bzw. Steinobstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ können zwei Laubbäume der Artenliste 2 gepflanzt werden.

Artenliste 1

Großkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Fraxinus excelsior	- Esche,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

oder vergleichbare

Artenliste 2

kleinkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer campestre	- Feldahorn,
Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere

oder vergleichbare

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Papiermühle". Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

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 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 Nr. 42 / 2004der Gemeinde Westerheim mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Äußerungen 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

GEMEINDE WESTERHEIM
ALB-DONAU-KREIS

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 25.01.2005 überein.

Ausgefertigt: 26.01.2005

Bürgermeister Westerheim

Gemeinde Westerheim * Alb-Donau-Kreis *

Hartmut Walz, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 21.07./09.11.2004/25.01.2005