xtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen nach § 8(3) BauNVO sind gemäß § 1(6)2 BauNVO zulässig.
Beschränkung: Entsprechend der Eintragung im Lageplan sind in dem mit GEb gekennzeichneten Quartier beschränkte Lärmemissionen einzuhalten. Entlang der gesamten Südwestgrenze des Flurstücks Nr. 386 dürfen die Lärmemissionen 60 dB bei Tag und 45 db bei Nacht nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung

im Allgemeinen Wohngebiet:
1 und 2 Vollgeschosse;
bei 2 Vollgeschossen gilt: 1 Vollgeschoß und zusätzlich ein Vollgeschoß im Untergeschoß.
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): bei Z I 0,5
bei Z II 0,8

im Gewerbegebiet:
1 und 2 Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe talseits 10,5 m
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ): bei Z I 1,0
bei Z II 1,6

Bauweise

im Allgemeinen Wohngebiet: offene Bauweise für Wohngebäude, besondere Bauweise für Garagen innerhalb des Grenzabstands (s. 9.6).

im Gewerbegebiet: offene Bauweise mit unbeschränkter Gebäudelänge.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens wird von der Baurechtsbehörde für jedes Bauvorhaben verbindlich festgelegt. Sie darf, gemessen entlang der bergseitigen Hauswand, max. 0,5 m über dem auf dieser Linie natürlich anstehenden Gelände liegen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind beschränkt und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nicht zulässig sind Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
Bei Garagen innerhalb des Grenzabstands kann die nach § 7(1) LBO zulässige Höhe entsprechend Ziffer 9.6 überschritten werden.

Freizuhaltende Flächen

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab 0,7 m Höhe über Fahrbahn bzw. Zufahrt freizuhalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend den Darstellungen im Lageplan sind auf den dafür vorgesehenen Standorten und Flächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen Gehölze aus nachfolgender Zusammenstellung zu pflanzen:

1. Bäume

Corylus colurna - Baumhasel
Sorbus aria "Magnifica" - Mehlbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia euchlora - Krimlinde
Ulmus x hollandica - Ulme

2. Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - Schneeball

In den Bauvorlagen ist die Bepflanzung darzustellen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform:
- im Allgemeinen Wohngebiet:
  Satteldach, Walmdach, Dachneigung 27 - 40 Grad
- im Gewerbegebiet:
  Satteldach, Walmdach, Dachneigung 27 - 40 Grad
  Pultdach 22 - 27 Grad,
  Flachdach

Dachdeckung:
Bei Dächern mit 27 - 40 Grad Dachneigung sind nur Ziegel oder Pfannen in rotem Farbton zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte:
Dachaufbauten sind nur auf Dächern ab 30 Grad Neigung zulässig.
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten dürfen in ihrer Einzellänge 3,0 m nicht überschreiten und müssen - gemessen vom Ortgang - mindestens 1,5 m von der Stirnseite des Gebäudes entfernt sein. Sie sind in der Farbe des Hauptdaches einzudecken, bzw. zu gestalten.
Dacheinschnitte mit Breiten von über 2,5 m sind zu untergliedern.

Traufhöhe:
Die Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zur Schnittkante von Außenwand und Dachhaut, darf
bei 1-geschossigen Gebäuden 3,5 m,
bei 2-geschossigen Gebäuden 6,0 m
nicht überschreiten.
Höhere Traufhöhen aufgrund von Gebäuderücksprüngen, mit Ausnahme der Sonderregelung für Garagen gemäß 9.6, sind unzulässig.

Fassadengestaltung:
Zur Fassadengestaltung sind als Materialien zulässig: Außenputz, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz, Glas und Sichtbeton.
Auffällige Struktur- und Farbgebung ist zu vermeiden.

Garagen:
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen mit dem Dach des Hauptgebäudes zu verknüpfen bzw. mit gleicher Neigung in das Dach des Wohngebäudes einzubeziehen.
Aneinandergrenzende Dachflächen müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.
Bei Garagen darf die mittlere Gebäudehöhe innerhalb des Grenzabstandes 4,5 m nicht überschreiten. Mittlere Gebäudehöhe ist dabei das Mittel aus Traufhöhen und Firsthöhe, gemessen über gewachsenem Gelände.

Sonstige Gestaltungsvorschriften

Einfriedungen:
Zulässig sind Hecken bis zu 1,5 m Gesamthöhe, Holzzäune bis zu 1,0 m Gesamthöhe;
Maschendrahtzäune bis zu 1,0 m Gesamthöhe nur in Verbindung mit Hecken.
Sockelmauern sind bis zu 0,20 m Höhe, Mauerpfeiler an Eingängen bis 1,2 m Höhe zulässig.
Für Mauerpfeiler, Sockel- und Stützmauern sind als Materialien zulässig: Sichtmauerwerk, Naturstein, Sichtbeton und verputztes Mauerwerk.

Antennen:
Außenantennen sind nicht zulässig.

Hinweis:
Innerhalb des nicht überbaubaren 20,0 m breiten Streifens zwischen Landesstraße L 252 und Wohngebäuden sind auch Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.



ÜBERSICHT 1: 2500



Zeichenerklärung

ABGRENZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze (noch nicht rechtskräftig)

BAULAND UND ART DER NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE b Gewerbegebiet mit Beschränkung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- I-II Zahl der Vollgeschosse
- FH max. maximale Firsthöhe
- 0,4-0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,5)-(1,6) Geschoßflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE
- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise
- DN 27°-40° zulässige Dachneigung

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- Firstrichtung

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN
- Sichtfläche, von jeder sichtbehinderden Nutzung über 70 cm Höhe freizuhalten

VERKEHRSFLÄCHEN
- Fahrbahn
- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- FW Feldweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN UND -ANLAGEN
- Umformerstation
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Versorgungsleitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Feldgehölze
- zu erhaltende Feldhecken

BESTANDSANGABEN AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
- Wohn- und Bürogebäude
- gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude, Garage
- Flurstücksgrenze
- 396 Flurstücksnummer

Gemeinde Westerheim

Bebauungsplan ›Runs

Auslegung öffentlich bekannt gemacht
im Mitteilungsblatt der Gemeinde Westerheim
am

Als Entwurf öffentlich ausgelegt
gemäß § 2a(6) BBauG
vom bis

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen
gemäß § 10 BBauG und § 73(1) LBO
am

Westerheim, den Bürgermeist

Genehmigt vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis
gemäß § 11 BBauG und § 73(1) LBO
mit Erlaß vom

Genehmigung öffentlich bekannt gemacht
im Mitteilungsblatt der Gemeinde Westerheim
am

In Kraft getreten am

Westerheim, den Bürgermeist

Genehmigt
Ulm, den 18. Juni 1986
Landratsamt

M 1:500

Stroheker Guther Mundorff Architekten und Planer
Herdbruckerstrasse 30 7900 Ulm
2201 15 04 86 B