Inhaltsverzeichnis: 2

I. Planunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500)
(mit Höheneintragungen des Bestandes)

2. Auszug aus dem Bebauungsplan (M = 1 : 500)

3. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
"HOHE MORGEN II" (M = 1 : 500)

4. Vorentwurf des geplanten Altenwohnheimes (M = 1 : 200)

5. Darstellung der Besonnung nördlich der geplanten
Bebauung (M = 1 : 100)

II. Textteil

1. Beschreibung des Plangebietes
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, überörtliche Planungen und Raumordnung
4. Bestehende Rechtsverhältnisse
5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes
6. Städtebauliches Konzept
7. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
8. Bauliche Nutzung
9. Grünflächen
10. Gebäudegestaltung
11. Abwägung einzelner Interessen
12. Planungsstatistik
13. Kostenschätzung
14. Planverwirklichung und Folgeverfahren
15. Träger öffentlicher Belange

1. Beschreibung des Planungsgebietes

1.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "HOHE MORGEN II", genehmigt am 26.09.1977 unter Nr. 612.21.

Die durchschnittliche Höhe liegt bei 480,85 m NN.

1.2 Umgebung

Die Umgebung besteht aus Wohnbebauung.

1.3 Gebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

SÜDEN: Flst. 98/8, 98/9, und 98/16,

OSTEN: Flst. 129/4 <Altenwohnheim>,

NORDEN: Flst. 129, 129/1, 129/2, 129/3,

WESTEN: Beethovenstrasse mit öffentlicher Parkfläche

Von Flst. 129/4 (bestehendes Altenwohnheim) liegt eine Teilfläche innerhalb des Planungsgebietes.
Alle anderen Flurstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

1.4 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgrösse von ca. 3.050 m2, (einschließlich Teilfläche der Beethovenstraße).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2000 wird jeder 4. Bundesbürger älter als 60 Jahre sein. Für das Jahr 2030 ist damit zu rechnen, daß rund 40 % zu dieser Altersgruppe zählen. Um den kommenden Bedarf an betreuten Seniorenwohnungen zu erfüllen, soll die bestehende Altenwohnanlage, durch einen Anbau auf dem Flst. 98/6, um 16 Wohnungen erweitert werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und stellt optisch eine Baulücke dar. Es ist deshalb sinnvoll, diese "Baulücke" zu schließen, bevor an anderer Stelle eine Seniorenwohnanlage in Angriff genommen wird.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, überörtliche Planungen und Raumordnung

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan v. 26.09.1977 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), mit Grünflächen dargestellt.
Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtskräftigen B.-Plan entwickelt.
Sonstige überörtliche Raum- und Fachplanungen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Das Plangebiet fügt sich in das Ortsbild ein; der Standort des geplanten Gebäudes garantiert eine geschlossene Bebauung und gewährleistet eine ausreichende öffentliche Kinderspielfläche.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Planungsrechtlich liegt das Baugebiet Innenbereich.
Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt vor.
(Genehmigt unter Nr. 612.21 am 26.07.1977)

Alle angrenzenden Flurstücke liegen ebenfalls im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes.

5. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes

Bei den innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Flächen handelt es sich um die bereits genehmigten und bebaute Flächen. Die Teilfläche von Flst. 129/4 ist private Grünfläche, das Flst. 98/6 ist als öffentliche Grünfläche, und eine Teilfläche davon als Kinderspielplatz angelegt.

Das Planungsgebietes hat eine Länge von ca. 70 m und eine Breite von ca. 40 m.
Die mittlere Höhe liegt bei ca. 480,85 m NN.

Die außerhalb gelegenen Flächen bestehen im SÜDEN und Norden aus, Grundstücken, die mit eingeschoßigen Wohnhäusern bebaut sind. Die mittlere Höhenlage der nörldlichen Grundstücke liegt bei ca. 489,50 m NN und der südlichen Grundstücke bei ca. 480,00 - 482,00 m NN. Die Hauptfirstrichtung sind west-ost gerichtet.

6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet sieht als Zielsetzung eine Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnungen vor.
Die geplante Gestaltung wurde auf die heutigen Anforderungen an den Bau von Seniorenwohnungen angepasst.
Die Wohnseiten sind nach Süden und Südwesten ausgerichtet. Dadurch wird eine gleichmäßige Besonnung aller Wohnungen erreicht.
Mit dem eingeschoßigen Bindeglied, zwischen Altbau und Neubau, soll eine städtebauliche notwendige Trennung beider Hauptbaukörper erreicht werden.

Die festgesetzte 2-geschoßige Bebauung entspricht den Festsetzungen des Flst. 129/4.

Der Bebauungsplan sieht den bestehenden Kinderspielplatz, mit öffentlichem Grün, auf dem südwestlichen Grundstücksteil vor.

Von den vorhandenen öffentlichen Stellplätzen (10 Stck), an der Beethovenstraße, bleiben 8 Stellplätze erhalten.

7. Erschliessung, Versorgung, Entsorgung

7.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die Beethovenstrasse, die Haydnstrasse und das unmittelbar angrenzende Flst. 98/5 erschlossen. eine Erschließung von der Beethovenstraße ist nicht vorgesehen.

7.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Wasserversorgung von Westhausen angeschlossen. Die Versorgung ist ausreichend.

7.3 Abwasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an die bestehende Ortskanalisation mit Anschluß an die Sammelkläranlage angeschlossen.

7.4 Gasversorgung

Das Planungsgebiet ist an das Gasnetz der Gasversorgung Westhausen angeschlossen.

7.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen UJAG, Sitz Ellwangen, gesichert.

7.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die erforderlichen Maßnahmen zur Versorgung der Gebäude mit Fernmeldeanschlüssen werden vom zuständigen Fernmeldeamt der Deutschen Bundespost -Telekom- geplant und veranlasst.
Die Leitungen der Deutschen Bundespost sind auf dem Planungsgebiet bereits vorhanden.

7.7 Strassenbeleuchtung

Die Strassenbeleuchtung ist im Bereich der Beethovenstrasse und der Haydnstrasse ausgebaut.

8. Bauliche Nutzung

Für die Bereiche, die bisher und zukünftig vorgesehen sind, wird als Gebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

9. Grünflächen (öffentlich oder privat)

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünflächen mit Kinderspielanlage festgesetzt. Die bestehenden Bäume am Rande der öffentlichen Stellplätze sind zu erhalten. Die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen nur mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Weißbirke, Hainbuch, Feldahorn, Haselnuß, und Holunder) bepflanzt werden. Im Bereich der Kinderspielanlage dürfen keine giftigen Pflanzen gepflanzt werden.
Die vorhandenen standortgerechten Bäume sollen auf den öffentloichen und privaten Grünflächen, soweit dies möglich ist, wieder verpflanzt werden.
Zusätzlich wird empfohlen, die Wege in den privaten Grünflächen mit wassergebundenen Belägen auszubauen.

10. Gebäudegestaltung

Das Ortsbild der bestehenden Siedlung und die bestehende Seniorenwohnanlage soll durch die äußere Gestaltung des Gebäudes, unter Berücksichtigung einer funktionellen Verbindung und einer zeitgemäßen Architektur, harmonisch ergänzt werden.

11. Abwägung einzelner Interessen

11.1 Private Belange

Der Bebauungsplan wird auf Wunsch der Gemeinde Westhausen aufgestellt.
Der Bebauungsplan entspricht auch den Vorstellungen der Kauferwerber, die das bestehende Seniorenwohnheim erweitern wollen.

11.2 Belange der Leichtigkeit und der Sicherheit des Verkehrs

Für das Planungsgebiet wird keine neue Erschließungsstrasse erforderlich.

11.3 Belange des Nautschutzes (§ 8a BNatSchG)

Im § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist das Verhältnis zwischen den Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und den Bestimmungen über die Bauleitplanung geregelt:" Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes u. d. Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs.2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des BauGB zu entscheiden".

Ein Ausgleich ist auf dem Baugrundstück nicht möglich.

Durch den Erhalt der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz und den Austausch der ungeeigneten Pflanzen durch standortgerechte Pflanzungen, sowie der Vermeidung von versiegelten Wegeflächen, sind die Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

11.4 Belange der Gemeinde

Die Belange der Gemeinde sind durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

12. Planungsstatistik

12.1	Grösse des Planungsgebietes		ca. 3.049	m2
12.2	Nettobauland		ca. 2.324	m2
12.3	-öffentliche Verkehrsflächen	315 m2		
12.4	-öffentliche Grünflächen	410 m2		

13. Kostenschätzung

Die Kosten werden noch ermittelt.

---

14. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes stehen zu 100% im Eigentum der Gemeinde Westhausen.

15. Träger öffentlicher Belange

15.1 Landratsamt Ostalbkreis -Kreisplanungsamt,
73428 Aalen, Postfach 1440, Tel. 07361/503-214

15.2 Landratsamt Ostalbkreis, Gesundheitsamt,
73431 Aalen, Ziegelstr.27, Tel. 07361/54-537

15.3 Überlandwerk Jagstkreis AG (UJAG),
73479 Ellwangen/Jagst, Tel. 07961/82-1

15.4 Oberpostdirektion Stuttgart
-Referat 145, Postdienst, Postf. 101030, 7009 Stuttgart
Tel. 0711/2000-1

15.5 Oberpostdirektion Stuttgart
-Referat 255, Telekom, Postf. 101040, 7009 Stuttgart
Tel. 0711/2000-1

15.6 Regionalverband Ostwürtt.,Uferstr. 22, 73525 Schw.Gmünd
Tel. 07171/61044

15.7 Staatl. Vermessungsamt, Stuttgarter Str.41, 73430 Aalen
Tel. 07361/54-440

GEORG WINTER DIPL.-ING.
FREIER ARCHITEKT BDB-IAKS
73430 AALEN FRIEDHOFSTRASSE 57
TELEFON: 07361/61699 FAX: 07361/66589

Frau Fichtner

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan. "Änderung des Bebauungsplans Hohe Morgen II".

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 mit Änderung vom 23.09 1990 und
LBO in der Fassung vom 08.08.1995

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1	Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, öffentliche Grünfläche, Kinderspielanlage
1.1.2	Ausnahmen	Im Sinne von § 4 Abs.3 Nr.5 und 6 sind gemäß § 1 Abs 6 Nr 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
1.1.3	Maß der baulichen Nutzung [§ 16-21 BauNVO]	
	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs 5 LBO]	entsprechend den Einschrieben im Plan
	Grundflächenzahl [§ 19 BauNVO]	Garagen sind 1 geschossig zu errichten
	Geschoßflächenzahl [§ 20 BauNVO]	
1.1.4	Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen [§ 16 Abs 3 BauNVO]	Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen folgende Firsthohen nicht überschritten werden. Firsthöhe 1-geschossig = max. 5.80m Firsthöhe 2-geschossig = max. 9.40m Die Firsthöhen werden von der festgelegten EF-Höhe aus gemessen.
1.4	Nebenanlagen [§ 14 Abs.1 BauNVO,	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen [illegible] bezeichneten Flächen zugelassen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.3	Dachneigung [§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO]	entsprechend den Einschrieben im Lageplan

Durch den Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan