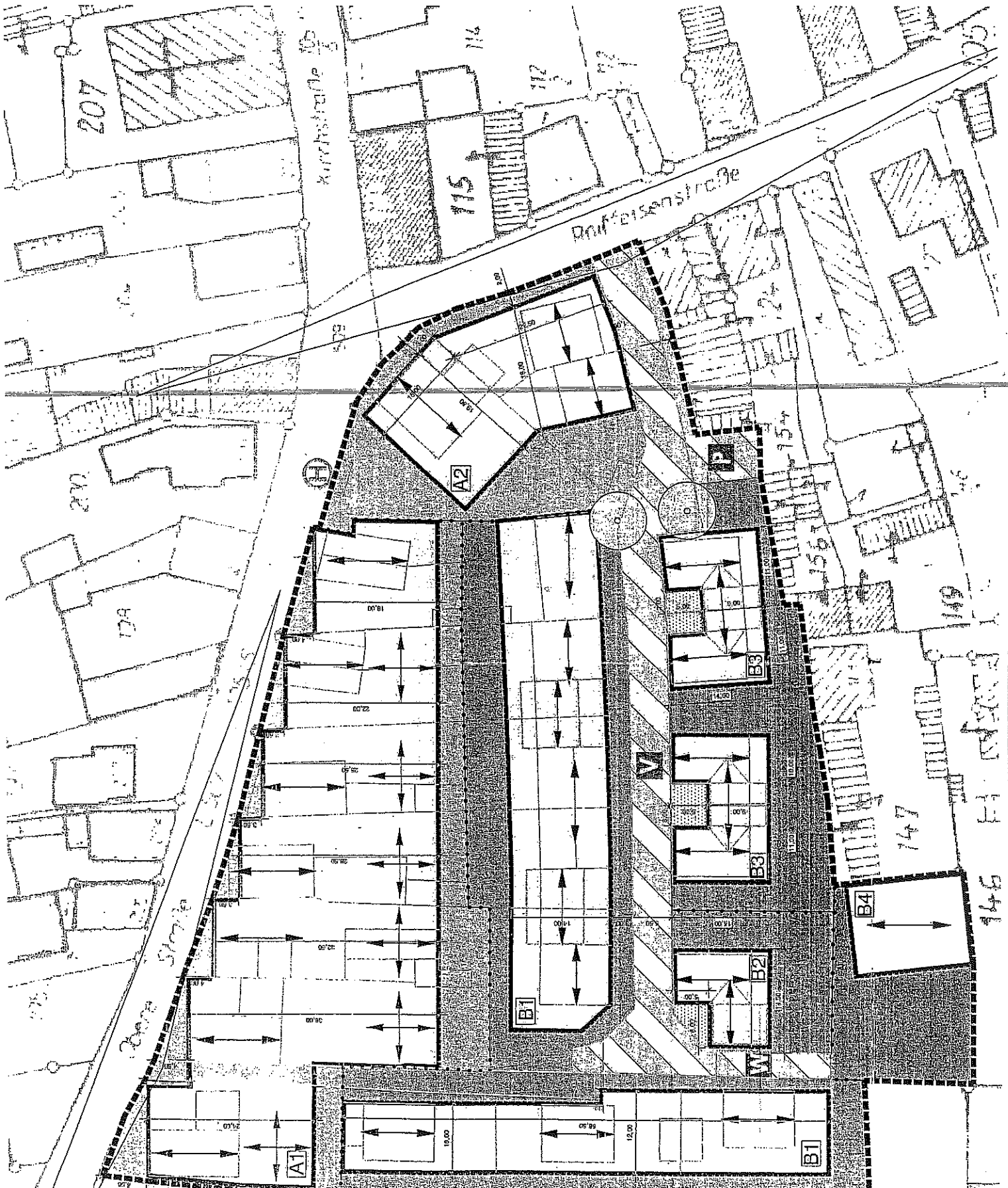


BG Obere Straße Ortsgemeinde Westheim



A2	MD		B1	WA	max. 2 WO
0,6			0,4		
TH max. = 6,5m FH max. = 12,5m	<u>SD</u> 45° 55°		TH max. = 5,5m FH max. = 9,5m	<u>SD</u> 40° 50°	

B2	WA	max. 2 WO	B3	WA	max. 2 WO	B4	WA	
0,4			0,4			0,4		<u>a</u>
TH max. = 5,5m FH max. = 9,5m	<u>SD</u> 40° 50°		TH max. = 5,5m FH max. = 9,5m	<u>SD</u> 40° 50°		TH max. = 6,5m FH max. = 10,5m	<u>SD</u> 40° 50°	

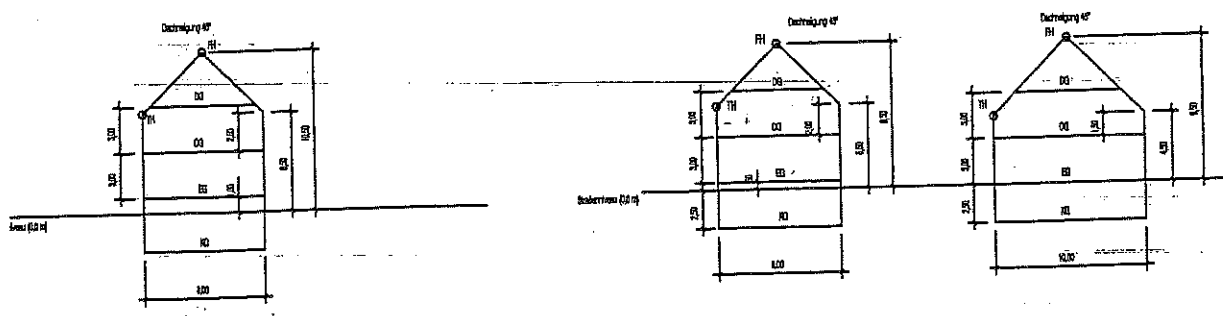
Aufbau der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Wohnungen
Grundflächenzahl	Bauweise
First- und Traufhöhe	<u>Dachform</u> <u>Dachneigung</u>

Erläuterungsskizzen zu den Höhenfestsetzungen

Maßnahmen im Gebiet 'A':
m
5 m
0 m Sozial
Anzahl der Wohneinheiten

Festsetzungen im Gebiet 'B':
TH: 5,5 m
FH: 9,5 m
max. 0,5 m Sozial
Ausführungsbauweise



Textfestsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 auNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO und das "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Baugebietsteil des "Allgemeinen Wohngebietes" sind maximal 2 Wohneinheiten (einschließlich Einliegerwohnungen) pro Gebäude zulässig. Der Baugebietsteil B4 stellt hierbei eine Ausnahme dar, für diesen Bereich wird keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt. Für den Baugebietsteil des Dorfgebietes werden keine Festsetzungen zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen getroffen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

1 Grundflächenzahl

In dem gesamten "Dorfgebiet" wird die Grundflächenzahl 0,6 und für das "Allgemeine Wohngebiet" die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt (gem. § 19 und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO).

2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte festgesetzt:

Für die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Gebietsteile: Oberkante der Fahrbahnmitte (Obere Straße, bzw. Raiffeisenstraße), orthogonal gemessen zur Gebäude tiefstliegenden Stelle. Bei nicht orthogonalen Grundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die den Haupteingangsbereich zum Gebäude ist.

Die Traufhöhe (TH) wird im Plangebiet A mit 6,50 Meter als Höchstmaß festgesetzt. Für die Firsthöhe (FH) wird 12,50, bzw. 10,50 Meter als Höchstmaß festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit B gekennzeichneten Gebietsteile: Oberkante der Fahrbahnmitte (Planstraße laut Planzeichnung), orthogonal gemessen zur Gebäude tiefstliegenden Stelle. Die Traufhöhe (TH) wird im Plangebiet B mit 5,50 Meter als Höchstmaß festgesetzt. Für die Firsthöhe (FH) wird 9,50 Meter als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Ausnahme stellt der Baugebietsteil B4 dar. Die Firsthöhe für das Gebäude wird mit 10,5 Meter, die Traufhöhe mit maximal 6,5 m festgesetzt. Das entsprechende Baugebietsfenster nimmt die Höhen des vorhandenen Bestandes auf.

Bei Nebenanlagen und/oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die nicht in den Abstandsflächen errichtet werden, darf eine maximale Gesamthöhe (= höchste Stelle des Gebäudes) von 5,00 Meter nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des natürlichen Geländes an der tiefstliegenden Stelle der Nebenanlage festgelegt.

3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Im "Mischgebiet" wird die offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO (Gebietsteil A2) und die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO (Gebietsteil A1) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die "einseitige Grenzbebauung" (Anbauen an eine Nachbargrenze, zu der anderen Nachbargrenze ist der Grenzabstand nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten). Die einseitige Grenzbebauung soll entsprechend des Bestandes an die ursprünglich bebaute Grundstücksgrenze angebaut werden.

In den Baugebietsteilen in denen die abweichende Bauweise (Haus-Hof Bauweise) festgesetzt wird, darf ausnahmsweise auch in geschlossener Bauweise bebaut werden (bei Grundstücksbreiten kleiner als 12 m) unter Einhaltung der Einschränkungen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO): In den Baugebietsteilen mit der Ordnungsziffer A1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer A2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" wird als Bauweise die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO): Entsprechend der Planzeichnung sind in den gekennzeichneten Baugebietsteilen nur Einzel- und Doppelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs.5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,50 Meter überschreiten bzw. von diesen zurücktreten.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für Stellplätze und Garagen nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind (vgl. Baugebietsteil B1 und B2), gilt für alle Gebietsteile:

- 1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen dabei die hintere Baugrenze bzw. Augrenzflucht nicht überschreiten (Unzulässigkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich).
- 2 Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 1,00 Meter zurückgesetzt werden.
- 3 Für den Baugebietsteil B2 und B3 wird textlich festgesetzt, dass sich die Stellplätze im Erdgeschoss des untergeordneten, traufständigen Gebäudeteils befinden müssen. Die Flächen für Garagen und Stellflächen sind gemäß der Planzeichenverordnung (15.3) in der Planzeichnung festgehalten.

6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind im Mischsystem zu gestalten (keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg). Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg", ist zur Zufahrt für die angeschlossenen Grundstücke nutzbar.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planzeile entsprechend gekennzeichneten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es wird eine Bepflanzung mit ländlichen Charakter (wie z.B. bodendeckenden Rosen und Bauernstauden) empfohlen.

8 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

8.1 Flächen und Maßnahmen auf Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden

Bepflanzung der Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturgemäß anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bei Grundstücksflächen von

- < 250 qm \Rightarrow 1 Laubbäume I. oder II. Ordnung,
- 250 - 400 qm \Rightarrow 2 Laubbäume I. oder II. Ordnung,
- 400 - 600 qm \Rightarrow 3 Laubbäume I. oder II. Ordnung,
- 600 - 800 qm \Rightarrow 4 Laubbäume I. oder II. Ordnung,

mit Bäumen und Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Von den zu pflanzenden Bäumen im WA-Gebiet ist mindestens ein Exemplar im Vorgartenbereich (zur Erschließungsstraße hin) anzuordnen. Bei vorhandenen oder neu entstehenden Vorgärten im MD-Gebiet gilt die gleiche Festsetzung. Weiterhin sind Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad zu begrünen. Fassaden, die auf einer Fläche von mehr als 25 qm tür- und fensterlos sind, sollen mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Dabei ist eine Pflanze \geq 5 Lfm zu setzen.

Vorschläge zur Artenverwendung:

Bäume I. Ordnung: Winterlinde, Walnuss, Rosskastanie, Obsthochstämme.
Bäume II. Ordnung: Eberesche, Rot-/Weißdom, Obstniedstämme.
Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen: selbstklimmender Wein, Kletterrosen, Efeu, Weinreben, Blauregen o.ä..

8.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Baugebietes

Im Straßenraum (Aufweitung durch Versatz) sind gemäß Planzeichnung zwei einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Von dem festgesetzten Standorten kann aufgrund technischer bzw. erschließungsrelevanter Belange geringfügig abgewichen werden.

Auf der Planstraße und auf den öffentlichen Parkflächen sind ebenfalls Bäume im Straßenraum zu pflanzen. Die Standorte sind nicht in der Planzeichnung festgesetzt und müssen so angeordnet werden, dass sie die Zufahrten zu den Grundstücken nicht behindern.

8.3 Flächen und Maßnahmen an anderer Stelle außerhalb des Baugebietes
Außerhalb des Baugebietes sind zusätzlich Maßnahmen durchzuführen. Die Kompensation der öffentlichen und privaten Eingriffe erfolgt auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit der Flurstück-Nummer 2847, Gewanne "Im Funken". Es handelt sich hierbei um eine Fläche von 5548 qm, die im Rahmen der Ökokontos von der Gemeinde eingezahlt wurde und dessen ursprüngliche Wertigkeit durch die Umnutzung von Ackerland in eine extensive Streuobstwiese erhöht wurde. Durch den Eingriff des Bebauungsplans wird als Kompensationsfläche 1385 qm dieser Fläche in Anspruch genommen.