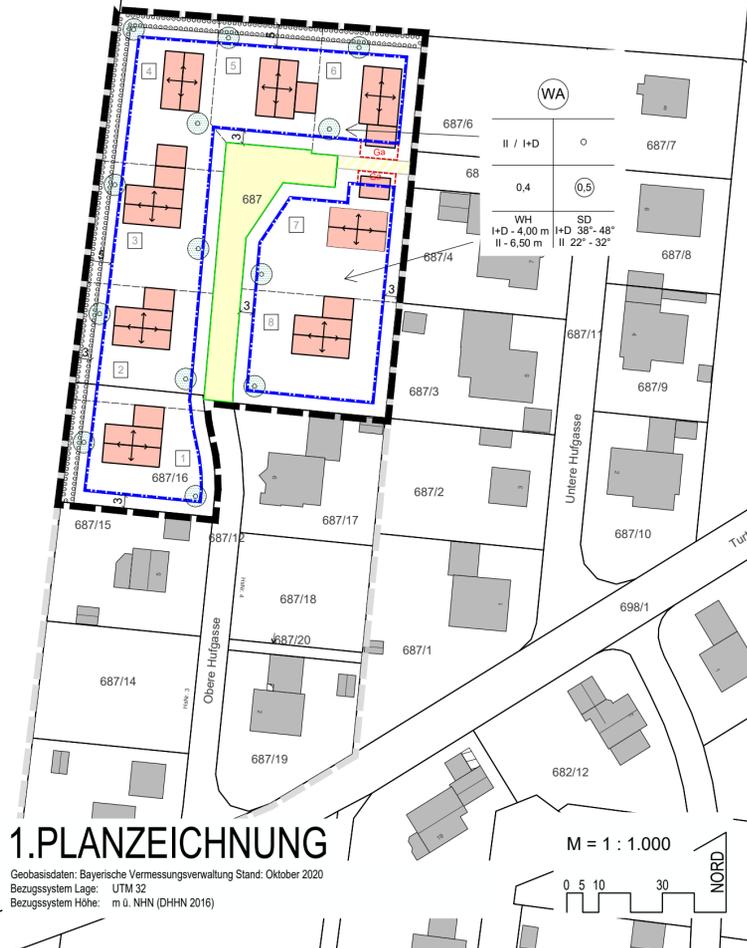


BP "OSTHEIM WEST III" - 1. ÄNDERUNG



- Bauweise**
 - festgesetzte Baugrenze. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
 - Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Gestaltung der Gebäude**

Für Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit mit folgenden Neigungen zulässig:

 - bei I+D 38° - 48°
bei II 22° - 32°
 - WH I+D - 4,00
WH II - 6,50
höchstzulässige sichtbare Wandhöhe bei I+D und II in Metern.
 - Firstrichtung wie in der Planzeichnung eingetragen. Der First muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Garagen & Carports**

Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für Garagen und Carports
 - Maßzahl in Metern
 - Baumpflanzung zwingend

- ### 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
Westheim, den
- Herbert Weigel
Erster Bürgermeister
- Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Habsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Westheim, den
- Herbert Weigel
Erster Bürgermeister
- Siegel

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Westheim erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Ostheim West III" 1. Änderung

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
 - WA
Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4
höchst zulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

 - GFZ 0,5
höchst zulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,5
- Zahl der Vollgeschosse
 - I+D
ein Vollgeschoss als Höchstmaß. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden.
 - II
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudevorschlag
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes
- Neue Parzellierung mit Parzellennummer
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

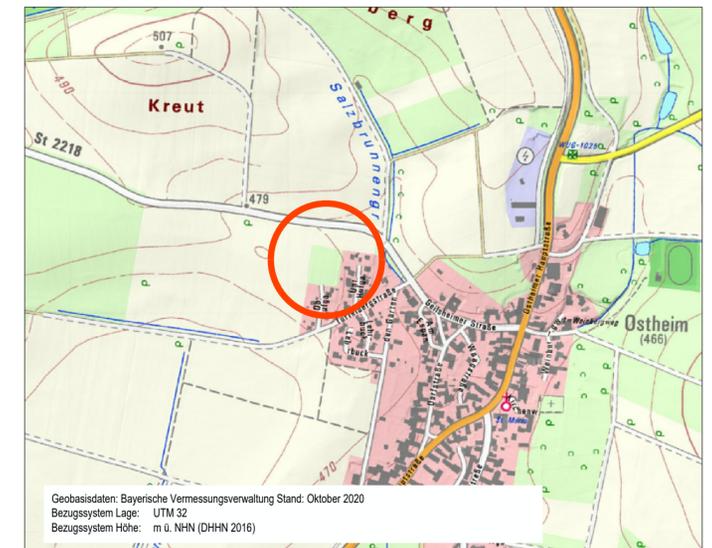
Alle weiteren von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ostheim West III" behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Etwaige Gutachten, sowie die Bergündung zum Ursprungsbebauungsplan für die nicht geänderten Festsetzungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

GEMEINDE WESTHEIM LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "OSTHEIM WEST III" 1. ÄNDERUNG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: NÖRDLINGEN, DEN 19.01.2021

Wipfler PLAN

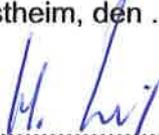
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

An der Lach 11 a
86720 Nördlingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info-noe@wipflerplan.de

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2021 bis 05.03.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2021 bis 05.03.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2021 als Satzung beschlossen.

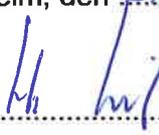
5. Ausgefertigt
Westheim, den 29.03.2021


.....
Herbert Weigel
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.03.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Westheim, den 31.03.2021


.....
Herbert Weigel
Erster Bürgermeister





GEMEINDE WESTHEIM

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Bebauungsplan „Ostheim West III“ 1. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 19.01.2021

Projekt-Nr.: 3197.004

Auftraggeber:

Gemeinde Westheim

Dorfplatz 3

91747 Westheim

Telefon: 09082 2593

Fax: 09833 981350

E-Mail: wesheim@hahnenkamm.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Sebastian Moll

Stadtplanung (M.Eng.)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
4	Ziele und Zwecke der Planung	4
5	Festsetzungen	5
5.1	Zu 4. Zahl der Vollgeschosse	5
5.2	Zu 5. Bauweise.....	5
5.3	Zu 6. Gestaltung der Gebäude	5
5.4	Zu 7. Verkehrsflächen	5
5.5	Zu 8. Garagen und Stellplätze	6
5.6	Sonstige Festsetzungen	6
6	Weitere Belange	6
6.1	Umweltschutz	6
6.2	Klimaschutz	6
7	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	8

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Westheim bereitet im Ortsteil Ostheim derzeit die Erschließung der noch unbebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostheim West III“ vor. Die Planung führen dazu, dass der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden muss. Im Zuge dessen werden die Festsetzungen überarbeitet und an eine nachfrageorientierte Bebauung angepasst.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Ostheim West III“ wurde mit der Bekanntmachung vom 20.06.2000 rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 19.01.2021 hat der Gemeinderat Westheim die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Da es sich um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt, möchte die Gemeinde Westheim die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen. Dies ist nach § 13 a BauGB möglich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. So bleibt die tatsächliche Nutzung des Gebiets als Wohnsiedlung erhalten.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage

Die Gemeinde Westheim liegt im Westen des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen im Regierungsbezirk Mittelfranken und im Süden der Region Westmittelfranken. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Westheim, Ostheim sowie Hüssingen und ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Ostheim, betrifft die Flurnrn. 687 und 687/16 und umfasst eine Fläche von ca. 7.350 m².

3.2 Erschließung

Überörtliche Zusammenhänge:

Das Gebiet der Gemeinde Westheim liegt zwischen den Städten Gunzenhausen und Nördlingen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die B 466. Die Städte Treuchtlingen und Wassertrüdingen sind über die Staatstraßen 2218 bzw. 2221 zu erreichen.

Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteils Ostheim südlich der Staatsstraße 2218 und ist über die Turtelbergstraße und die Obere Huftgasse zu erreichen.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Grünfläche dar. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung im Westen und Norden des Plangebiets wurde bereits umgesetzt und bleibt im Zuge der Änderung bestehen. Das Gelände fällt von West nach Ost leicht ab.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Auf eine Beschreibung der übergeordneten Planungen wird verzichtet, da die Änderung nur eine Anpassung weniger Festsetzungen beinhaltet und somit keine Belange der Regional- und Landesplanung betreffen. Zudem wird durch die Änderung ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen, sowie der Flächenbedarf der Erschließung verringert, was einen positiven Effekt auf die landesplanerische Zielsetzung der verstärkten Innenentwicklung hat. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist zudem nicht erforderlich.

Der Ursprungsbebauungsplan und dessen Festsetzungen sollen so angepasst werden, dass eine moderne Bauweise möglich ist. Alle von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ostheim West III“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Im Allgemeinen Wohngebiet ist weiterhin die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 zulässig.

Etwaige Gutachten sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für die nicht geänderten Festsetzungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

5 Festsetzungen

5.1 Zu 4. Zahl der Vollgeschosse

Durch die Änderung werden zur bisherigen Festsetzung zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Diese Anpassung ermöglicht eine moderne und flächenschonendere Bebauung.

5.2 Zu 5. Bauweise

Um den Bauherren eine größere Flexibilität in der Gestaltung der Grundstücke sowie Freiflächen zu ermöglichen, wurden die Baufenster großzügiger festgesetzt. Es gelten weiterhin die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

5.3 Zu 6. Gestaltung der Gebäude

Um die Höhenentwicklung der Gebäude auch bei einer zweigeschossigen Bebauung im Einklang mit der Umgebung zu gestalten, wird für bei zwei Vollgeschossen eine Dachneigung zwischen 22° und 32°, sowie eine höchstzulässige sichtbare Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Festsetzungen für Gebäude mit I+D bleiben in ihrer ursprünglichen Form bestehen und werden nicht geändert.

Ferner wird ergänzt, dass neben roten auch rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind.

Im Zuge der angepassten Baufenster sowie der zusätzlich geschaffenen Parzelle wird festgesetzt, dass die Firstrichtung wie in der Planzeichnung eingetragen und in Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen hat.

5.4 Zu 7. Verkehrsflächen

Der bisherige Wendekreis wird durch einen flächensparenden Wendehammer ersetzt. Zudem wird der Anschluss an den Bebauungsplan „Ostheim West I“ nur mehr als Fuß- und Radweg festgesetzt. So bleibt die Verbindung für Fußgänger bestehen, ohne dass zusätzlicher Autoverkehr entsteht.

5.5 Zu 8. Garagen und Stellplätze

Aufgrund der großzügigen Baufenster sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zugelassen.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingezäunt werden darf.

Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Um für die Parzellen 6 und 7 eine optimale Grundstücksgestaltung zu ermöglichen und die Zufahrt vom Wendehammer aus zu erleichtern, werden zwei Flächen für Garagen und Carports festgesetzt.

Die Zahl der zwingend festgesetzten Bäume bleibt gleich. Der weggefallene Baum des Wendekreises wird der zusätzlich entstandenen Parzelle 5 zugewiesen.

6 Weitere Belange

6.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung, handelt es sich um die Nachverdichtung eines innerörtlichen bereits nahezu vollständig aufgesiedelten Wohngebiets.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6.2 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Durch die Geschossigkeit wird das A/V-Verhältnis unter energetischen Gesichtspunkten optimiert
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Nachverdichtung und dadurch intensivere Auslastung der bestehenden Infrastruktur
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Nachverdichtung und dadurch intensivere Auslastung der bestehenden Infrastruktur

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- sparsame Erschließung durch Nutzung vorhandener Straßenerschließung - aufgrund der integrierten wohnortnahen Lage fußläufige Erreichbarkeit - möglicher Anschluss an das Nahwärmenetz der Bioenergie Ostheim eG
Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung:	- aufgrund der integrierten wohnortnahen Lage fußläufige Erreichbarkeit

(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)

7 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ostheim West III“ werden neben der verbesserten Erschließung auch die Festsetzungen an eine moderne und nachfrageorientierte Bebauung angepasst. Da sich durch die Änderung die Flächeninanspruchnahme der verkehrlichen Erschließung verringert und gleichzeitig eine zusätzliche Bauparzelle geschaffen wird, ist das Vorhaben aus planerischer Zielsetzung der Nachverdichtung positiv zu bewerten. Da es sich um einen bereits überplanten Bereich im direkten Anschluss an die Siedlungsstruktur handelt, sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bereits aktuell liegen mehrere Anfragen für Bauplätze im Gemeindegebiet vor, weshalb von einer raschen Bebauung ausgegangen werden kann. Parallel zu Bauleitplanverfahren wird bereits die Erschließungsplanung durchgeführt.