



GEMEINDE WESTERHEIM

BEBAUUNGSPLAN „Ried Nordost, Erweiterung Südost“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF v. 18.11.2025

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 08.10.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 13.01.2025

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom 13.01.2025 bis 14.02.2025

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Westerheim, den

.....
Hartmut Walz (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 27.10.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ (nach § 9 BauGB)

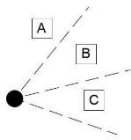
Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 8 BauNVO sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5), § 1 (6) 1 und § 1 (9) BauNVO sind</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Tankstellen, (2) Anlagen für sportliche Zwecke. (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumassee untergeordnet sind, (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (5) Einzelhandelsbetriebe, einschließlich von Verkaufsflächen in Zusammenhang mit Produktions- und Handwerksbetrieben (Handwerkerprivileg) (6) Vergnügungsstätten aller Art, (7) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung). <p>Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.</p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.</p>
-----------	---



Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, \text{nachts}}$ in dB (A) / m ²
TF 1 (West)	1.095	48
TF 2 (Ost)	2.529	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-E und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK, \text{nachts}}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{nachts}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus, k, nachts}}$ in dB
A 170° - 200°	3
B 200° - 240°	0
C 240° - 270°	3
D 270° - 285°	8
E 285° - 345°	11
F 40° - 70°	36

Der Bezugspunkt im Plangebiet für die Richtungssektoren besitzt folgende Koordinaten:

ETRS89 UTM32
Rechtswert / x-Koordinate 32 546915
Hochwert / y-Koordinate 5373569

Die Winkelangaben für die Richtungssektoren entsprechen denjenigen für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus, k}}$ zu ersetzen ist.

Die ermittelten nächtlichen Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Grundlage für die Festsetzung ist die Geräuschkontingentierung des Büros rw bauphysik, Schwäbisch Hall vom 24.07.2025 (B25600_01_SIS).

Auf die Hinweise in Kapitel 7.2 der Geräuschkontingentierung wird verwiesen.


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
	Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern sind mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 1,5 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe <u>BH</u> (siehe Planeinschrieb). Sie beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN) und ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.

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

O	o = offene Bauweise
----------	---------------------


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)



	Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
--	--

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
---	---

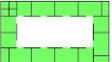
7. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Private Grünflächen, Zweckbestimmung Maßnahmenfläche Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als Grünflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dienen als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. <i>Auf die Festsetzung unter Ziffer 8. wird verwiesen.</i></p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>


8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Flache und flach geneigte Dächer (0-8°) sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen.</p> <p>Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die aus technischen Gründen nicht bepflanzt werden können (erforderliche technische Aufbauten, Belichtung, Attika, Attikarandstreifen usw.) sowie untergeordnete Überdachungen (z.B. Überdachungen Hauszugang, Nebenanlagen).</p> <p>Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.</p>
	<p>Die Flächen sind als extensive Blühwiesen zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>Die Flächen sind jährlich mit einer zweischürigen Mahd und mit Abfuhr des Mähguts zu pflegen.</p>


9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige und heimische Laubbäume der Pflanzqualität StU 14-16 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
---	---

	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Ohne Plandarstellung</p> <p>Auf 60 Prozent der zwischen überbaubarer und öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Flurstücks 1510 gelegenen Gewerbegebietsfläche sind Gruppen heimischer Sträucher zu pflanzen. Ziel ist es, die Fassade gegenüber der freien Landschaft einzugrünen. Alternativ kann eine Fassadenbegrünung mit dauerhaften Rank- bzw. Kletterpflanzen angebracht werden. Dies gilt für 50 Prozent der nach Süden zur freien Landschaft hin ausgerichteten, geschlossenen Außenwandfläche. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.</p>
--	---

10. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume (PFB) Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan eingetragenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang möglichst artgleich oder durch hochstämmige, heimische Laubbäume zu ersetzen.</p>
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Dächer der Gebäude sind als Sattel und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 22° Dachneigung auszubilden.</p> <p>Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 0 bis 8° auszubilden.</p>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.</p> <p>Durch Werbeanlagen an Fassaden darf die Höhe der tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschritten werden.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig. Blendfreiheit für die Verkehrsteilnehmer der L 1236 (Laichinger Straße) ist sicherzustellen.</p>
--	---

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit diesen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ried Nordost, Erweiterung Südost“

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das zuständige Landesdenkmalamt umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

4. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III und III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Blaubeuren-Gerhausen mit der LfU-Nr. 201.

Für sämtliche Anlagen, Anlagenteile und Rohrleitungen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, sind Auffangvorrichtungen zu schaffen. Da die Anlage sich im Wasserschutzgebiet befindet ist das Volumen der Auffangeinrichtungen so zu bemessen, dass 100% des Gesamtvolumens aufgenommen werden kann. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden.

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und innerhalb eines Wasserschutzgebietes sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 03.12.2003 sind im Übrigen einzuhalten.

Aufgrund des vorhandenen Grundwasserleiters kann bei Abwesenheit von Deckschichten infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

5. Geotechnik

Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Unterer Massenkalk" vor.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Artenschutz

Die vorhandenen Zelthallen können Habitate für gebäude- und nischenbrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse darstellen. Ein Abbau der Zelthallen ist außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also nur zwischen Anfang November und Ende Februar, durchzuführen.

Bei Eingriffen in die Grünflächen sind, bezüglich eines potenziellen Vorkommens von *Bromus grossus*, Abstimmungen mit der Fachbehörde und evtl. mögliche Untersuchungen erforderlich.

Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG sind bei Einhaltung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

7. Planergänzende Normen und Richtlinien

Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden.