



**ZEICHENERKLÄRUNG**

A) Für die Festsetzungen

1	2
3	4
5	6

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Nutzungsschablone  
 Feld 1 Art der Nutzung  
 Feld 2 Zahl der Vollgeschosse, siehe hierzu Satzungstext  
 Feld 3 Grundflächenzahl  
 Feld 4 Geschossflächenzahl  
 Feld 5 Bauweise, offene Bauweise gem. § 22, Abs. 2 BauNVO  
 Feld 6 Dachneigung und Dachform  
 --- Baugrenze  
 --- Strassenbegrenzungslinie  
 □ Strassenverkehrsfläche  
 PIP öffentlicher Parkplatz  
 □ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)  
 ● Baumpflanzung zwingend  
 □ Grünfläche  
 → vorgeschriebene Firstrichtung  
 M Maße in Meter  
 ▽ Garagenzufahrten zwingend  
 ▽ Sichtdreieck  
 Ga Garagen



B) Für die Hinweise

--- bestehende Grundstücksgrenzen  
 ▨ bestehende Gebäude  
 687/4 Flurstücks-Nummern  
 --- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**SATZUNG-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Gemeinde 91747 Westheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl I S. 2114 ff. berichtigt im BGBl I S. 137 vom 16.01.1998 sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.07.1997 folgenden

**BEBAUUNGSPLAN**

1. Geltungsbereich  
Für das Baugebiet "Ostheim West III" gilt die von Herrn Winfried Wolff, Architekt ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Maßstab 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 08.12.1998, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung  
Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl I S. 132, zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl I S. 466, wie folgt festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung  
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte werden unterschritten, es wird angesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 (gem. BauNVO §§ 19/20) soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen und der Zahl der Vollgeschosse ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.  
Im Bereich des Bebauungsplanes gelten die Regelabstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung.

4. Zahl der Vollgeschosse  
Zulässig sind zwei Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO, ein Vollgeschoss liegt dabei im Dachgeschoss. Die Deckenunterkante des Kellergeschosses darf taleitig max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet: I + I D

5. Bauweise  
Wohnhäuser:  
Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude.  
Garagen und sonstige Nebengebäude (gem. Art. 7 Abs. 4 BayBo):  
Garagen einschließlich deren Nebenräume mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 qm müssen innerhalb der Baugrenze an den festgelegten Standorten errichtet werden. Nebengebäude nach §14 Abs. 1 BauNVO ohne Feuerstätte mit einer Nutzfläche bis zu 20 qm brauchen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3,00 m im Mittel nicht überschritten wird.

6. Gestaltung der Gebäude  
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 48° und rote Ziegel- bzw. Betonsteindeckungen zugelassen.  
Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude ist zwingend festgelegt. Quer verlaufende Firste am Hauptgebäude von untergeordneten Baukörpern (Gauben, Zwerchhäuser, Winkelbauten) sind max. bis zu einer Höhe von 1,00 m unter dem Hauptfirst zulässig.  
Nebengebäude und Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern zu errichten. Die Dachneigung beträgt, unabhängig von der Firstrichtung, dabei mind. 38°. Verläuft der First parallel zum First des Hauptgebäudes, so ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen. Die Deckung ist im gleichen Material wie beim Hauptgebäude auszuführen.  
Die Hauptgebäude dürfen die Höhe von 4,00 m, Nebengebäude an der Grundstücksgrenze 3,00 m im Mittel, gemessen von OK natürliches Gelände bis OK Traufe, nicht überschreiten.

Abgrabungen und die damit verbundene Ablütung durch Stützmauern (z. B. Palisaden) sind bis zu einer Tiefe von 75 cm vom bestehenden Gelände aus zulässig. Talseitige Auffüllungen im Anschluss der Häuser sind bis max. 75 cm Höhe zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf wieder anzupassen.  
Dacheinschnitte sind nicht zulässig. In ganzer Hausbreite zurückspringende Balkone im Giebel sind nicht zugelassen. Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von OK Rohdecke über Erdgeschoss bis OK Sparren. Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 50 cm und am Ortsgang auf max. 30 cm zu beschränken. Haupträume im DG sind neben den Giebel- oder Giebel- oder Schieppgauben zu belichten. Untergeordnete Nebenräume können mit Dachflächenfenstern belichtet werden. Die Gesamtlänge der Gauben einer Hausseite darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muss mind. 2,00 m betragen.

7. Fassade und Aussengestaltung  
Farblich stark betonte Sockel sind unzulässig. Die Aussenwände sind mit zurückhaltenden Putzstrukturen zu versehen und hell zu tönen. Auffallende Putzmuster sind unzulässig. Als Fassadenverkleidungen können Holzverschalungen mit heller Farbgebung zugelassen werden. Zur Fassadengestaltung können Pflanzspaliere eingesetzt werden.

8. Einfriedungen  
Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) zu Straßen hin wird auf 1,00 m begrenzt. Als Einfriedungen sind Holzzäune aus vorwiegend senkrecht stehenden Latten vorgeschrieben. Begrünte Drahtgeflechte sind ebenfalls zulässig. Die Höhe des Sockels darf 20 cm nicht überschreiten.

9. Sichtdreiecke  
In den im Bereich der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Sichtdreiecken dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Hindernisse eine Höhe von 80 cm, gemessen von der Strassenoberkante, nicht überschreiten.

10. Bepflanzung  
Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollen heimische Laubgehölze verwendet werden. Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird empfohlen, für einen Grundstücksstreifen von 6,00 m Tiefe auf Nadelgehölze zu verzichten. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Tuya) sind nicht zulässig. Auf den Grundstücken im Bereich der Baulücken besteht ein Pflanzgebot für großkronige Laubbäume (Spitzahorn, Eiche, Rosskastanie, Linde, Esche), mit einer Pflanzgröße von mind. 14 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über Erdoberd. An der West- und Nordgrenze des Wohngebietes ist zur freien Landschaft ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzstreifen durch die Gemeinde auf den Grundstücken anzulegen. Dabei ist eine geschlossene Wildsträucherhecke vorzusehen und mit großkronigen Laubbäumen zu ergänzen. Ein schmaler Ackerstreifen (1,00 m) schützt Einfriedungen und Anpflanzungen in diesen Bereichen.

Pflanzliste:

Großgehölze: Spitzahorn Roßkastanie Esche Walnuß Vogelkirsche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde	(Acer platanoides) (Aesculus hippocastanum) (Fraxinus excelsior) (Juglans regia) (Prunus avium) (Quercus robur) (Tilia cordata) (Tilia platyphyllos)
Klein- und Obstgehölze: Feldahorn Hainbuche Wildapfel Traubenkirsche Wildbirne Obstgehölze in Sorten	(Acer campestre) (Carpinus betulus) (Malus sylvestris) (Prunus Padus) (Pyrus communis)
Sträucher und Rosen: Kornelkirsche Hartriegel Hasel eingrif. Weißdorn zweigrif. Weißdorn Faulbaum Heckenkirsche Steinweissel Schlehe Holunder wolliger Schneeball Wasserschneeball Hundrose Hechtrose	(Cornus mas) (Cornus sanguinea) (Corylus avellana) (Crataegus monogyna) (Crataegus oxyacantha) (Frangula alnus) (Lonicera xylosteum) (Prunus mahaleb) (Prunus spinosa) (Sambucus nigra) (Viburnum lantana) (Viburnum opulus) (Rosa canina) (Rosa rubrifolia)

Die Erschließungsstraße wird beidseits von einem Grünstreifen auf öffentlichem Grund eingefasst.  
Die Erschließungsflächen auf den Grundflächen werden vor den Garagen und Stellplätzen auf eine Breite von max. 5,00 m begrenzt. Wenn Garagen an der Grenze zusammengelagert werden, ist ein Grünstreifen zwischen den Erschließungsflächen von mind. 1,00 m Breite zu errichten. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist möglichst gering zu halten.  
Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen in ausreichend großen Zisternen zwischenspeichern und für die Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann in Oberflächengewässer bzw. in den örtlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, oder bei ausreichender Bodendurchlässigkeit versickern. Grund- oder Quellwasser darf über Baudrainagen nicht dauerhaft dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die Versiegelung der Grundstücke ist auf max. 40 % zu begrenzen. Das Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen soll breitflächig versickern. Weniger stark genutzte Verkehrsflächen (Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fusswege) sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B.

Rasengittersteine, Schotterterrassen, Einkornpflaster). Das Wohnbaugebiet Ostheim West III wird mit dem bestehenden Gebiet West I über eine west-östlich verlaufende Straße verbunden werden. Die Gemeinde behält sich nach Abschluß der Einzelbaumaßnahmen des Recht vor, diese Verbindung zu schließen, bzw. nur für Sonderzwecke zu öffnen. Dann bilden die Wendeplatten den Abschluß der Erschließungsstraßen.  
Sollten bei den anstehenden Baumaßnahmen im Baugebiet Bodendenkmäler angetroffen werden, so ist das Bayr. Landesamt für Denkmalpflege Nürnberg unmittelbar davon in Kenntnis zu setzen.  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

12. Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäss § 12 BauGB rechtskräftig

**VERFAHRENSVERMERKE**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostheim West III"

a) Die Gemeinde Westheim hat am 12.10.1998 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet Ostheim "West III" einen Bebauungsplan aufzustellen.  
Westheim, den 20.06.2000  
Der Bürgermeister

b) Die Gemeinde Westheim hat am 09.11.1998 für vorliegenden Bebauungsplan beschlossen, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.  
Westheim, den 20.06.2000  
Der Bürgermeister

c) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang an der Gemeindefafel vom 01.12.1998 bis 16.01.1999  
Westheim, den 20.06.2000  
Der Bürgermeister

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.98 bis 15.01.99, in der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim ausgelegt.  
Westheim, den 20.06.2000  
Der Bürgermeister

e) Die Gemeinde Westheim hat nach Abwägung der Stellungnahmen mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Westheim, den 20.06.2000  
Der Bürgermeister

f) Bekanntmachungsvermerk  
Der Beschluß des Bebauungsplanes und die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang an der Gemeindefafel vom 20.06.99 bis 20.07.99.  
Der Bebauungsplan tritt damit am 20.06.99 in Kraft.  
Westheim, den 20.06.2000  
Der Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**

**"OSTHEIM WEST III"**

VERFAHRESTRÄGER **GEMEINDE 91747 WESTHEIM**  
**LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN**

ENTWURFSVERFASSER **MASSTAB M 1 : 1000**

**ARCHITEKT WINFRIED WOLFF**  
**BRUNNENSTRASSE 13**  
**91710 GUNZENHAUSEN**

**GUNZENHAUSEN, 08.12.1998**  
GEÄNDERT: 11.05.2000  
08.06.2000

152 714