



ZEICHENERKLÄRUNG

- A) Für die Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Nutzungsschablone
 - Feld 1 Art der Nutzung
 - Feld 2 Zahl der Vollgeschosse, siehe hierzu Satzungstext
 - Feld 3 Grundflächenzahl
 - Feld 4 Geschößflächenzahl
 - Feld 5 Bauweise, o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - Feld 6 Dachneigung und Dachform
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P Parkplatz
 - Baumpflanzung zwingend
 - ↔ vorgeschriebene Firstrichtung
 - 1:0 4,75 Maße in Meter
 - Fläche für Garagen und Stellplätze
 - △ Garagenzufahrten zwingend
 - △ Sichtdreieck
- B) Für die Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - 150 Plannummern
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 510 Höhenschichtlinien

- Garagen und sonstige Nebengebäude: Kellergaragen sind nicht zulässig. Sonstige Nebengebäude, deren Grundfläche höchstens 20 qm betragen darf, sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung auf diese abzustimmen.
- § 6 Gestaltung der Gebäude**
- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ± 3° und mit naturroten Ziegel- bzw. Betonsteindeckungen zugelassen.
- Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung ist zwingend festgelegt.
- Nebengebäude und Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern zu errichten.
- Bei gleicher Firstrichtung wie das Hauptgebäude müssen Garagen- und Nebengebäude dieselbe Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude, sonst mind. 35°.
- Die Deckung ist im selben Material wie beim Hauptgebäude auszuführen.
- Die Hauptgebäude dürfen bergseits die Höhe von 3,25 m, Nebengebäude 2,50 m, gemessen von OK Gelände bis OK Traufe, nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf 5,50 nicht überschreiten.
- Auffüllungen sind grundsätzlich unzulässig.
- Der Bau von Dachgauben im Format von möglichst stehenden Rechtecken ist zulässig. Der Abstand vom Ortsgang soll mind. 2,00 m betragen.
- Dachanschnitte sind nicht zulässig.
- Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparren.
- § 7 Fassade und Außengestaltung**
- Farblich betonte Sockel sind unzulässig.
- Die Außenwände sind glatt zu verputzen und hell zu tönen.
- Auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- Als Fassadenverkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden: Holzverschalungen, mit heller Farbbehandlung, auf Teilflächen.
- Zurückspringende Balkone im Giebel sind nicht zugelassen.
- Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 40 cm und am Ortsgang auf max. 30 cm zu beschränken.

SATZUNG - Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Westheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, erläßt als Satzung

- aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),

- sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GV) vom 14.12.1970 (GVBl. 1971 S. 13),

folgenden

- #### BEBAUUNGSPLAN
- § 1 Geltungsbereich**
- Für das Baugebiet Westheim OT Hüssingen "Östlich des Friedhofes BAII" gilt die vom Herrn Winfried Wolff, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung im Maßstab M 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30.01.1987, geändert am 16.01.1989 und 08.06.1989, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
- Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763, geändert durch VO vom 19.12.1986, BGBl. I S. 2665) festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
- Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
- § 4 Zahl der Vollgeschosse**
- Zulässig sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO, ein Vollgeschöß liegt dabei im Dachgeschöß. Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet:
- I + I D
- § 5 Bauweise**
- Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und Nebengebäude nach Art. 7 Abs. 5 BayBO an den Grundstücksgrenzen auch dann zulässig sind, wenn sie mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind.

- § 8 Einfriedungen**
- Die Höhe der Grundstücksgrenzung (Einfriedung) zu Straßen hin wird auf 80 cm begrenzt.
- Als Einfriedung wird ein Holzzaun aus senkrecht stehenden Latten vorgeschrieben.
- Die Höhe des Sockels darf 20 cm nicht überschreiten.
- § 9 Sichtdreiecke**
- Im Bereich der in der Bebauungsplänezeichnung festgelegten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Lagerungen und sonstige Hindernisse die Höhe von 80 cm, gemessen von der Straßenerkante, nicht überschreiten.
- § 10 Bepflanzung**
- Die Grundstücke sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Auf jedem Grundstück ist pro 250 qm angebrochener Flächeneinheit ein Laubbaum als Gerüstbepflanzung in Form größerer Bäume zu pflanzen. (Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie oder Obstbäume)
- Die Erschließungsflächen auf den Grundstücken werden vor den Garagen und Stellplätzen auf eine Breite von 5,00 m beschränkt.
- Wenn Garagen an der Grundstücksgrenze zusammenstoßen, ist ein Grünstreifen zwischen den Erschließungsflächen von mind. 40 cm Breite zu errichten.
- Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist möglichst gering zu halten.
- § 11 Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtskräftig.
- Verfahrensvermerke**
- zur Aufstellung des Bebauungsplanes Westheim, OT Hüssingen "Östlich des Friedhofes BA II"
- a) Die Gemeinde Westheim hat am 15.12.86 für vorliegenden Bebauungsplan beschlossen, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

b) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefel von 18.12.86 bis 19.01.87.

Westheim, den 15.11.89
Der Bürgermeister *Wolff*

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 BauGB vom 24.02.89 bis 03.02.89 in der Gemeindeverwaltung Heidenheim ausgestellt.

Westheim, den 15.11.89
Der Bürgermeister *Wolff*

d) Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.12.89 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Westheim, den 15.11.89
Der Bürgermeister *Wolff*

Anzeigenvermerk
Den Landratsamt nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom 17.11.1989

Datum 17.11.1989

1. Bürgermeister *Wolff*

Bekanntmachungsvermerk
Mit Bekanntmachung vom 26.03.1990 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Datum 26.03.1990

1. Bürgermeister *Wolff*

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DES FRIEDHOFES BAII"

GEMEINDE WESTHEIM
ORTSTEIL HÜSSINGEN
LANDKREIS WEISSENBURG-
GUNZENHAUSEN

ENTWURF UND PLANUNG

W. Wolff

ARCHITEKT
WINFRIED WOLFF
TELEFON 0 90 82 / 23 44
SCHMIEDGASSE 29
8821 WESTHEIM

MABSTAB M 1:1000

WESTHEIM, IM JANUAR 1989
GEÄNDERT, 8.6.89
14.8.89

Westheim, den 15.11.89
Der Bürgermeister *Wolff*