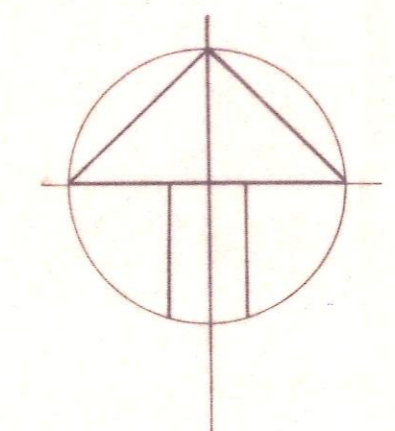


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



GESTALTUNGSVORSCHLAG

LEGENDE

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungssechse
- 1 | 2 Feld 1 Art der Nutzung
- 3 | 4 Feld 2 Zahl der Vollgeschosse
- 5 | 6 Feld 3 Dachneigung
- Feld 4 Traufhöhe (siehe hierzu Satzungstext)
- Feld 5 Grundflächenzahl
- Feld 6 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- P Parkplatz
- G Fläche für Garagen und Stellplätze
- SO Sonderegebiete nach BauNVO
- MI Mischgebiete nach BauNVO
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 250 Plannummern
- Geltungsbereichsgrenze nach BauNVO
- Geltungsbereichsgrenze nach Satzung
- 450 Höhenlinien

SATZUNG - Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde 8821 Westheim, Landkreis Weissenburg-Gunzenhausen, erlässt als Satzung aufgrund der Paragraphen 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 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 14.12.1970 (GVBl. 1971 S. 13) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

1. Geltungsbereich
Für das Baugebiet Westheim "Sonderbaugebiet Ipl", Dipl.-Ing. S. Niedermeyer, gilt die von Herrn Winfried Wolff, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung M 1:1000 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 11.11.1991, geändert am ..., die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
2. Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Bauordnungsverordnung vom 18.09.1977 (BGBl. I S. 1763, geändert durch VO vom 19.12.1986 BGBl. I S. 2665) festgesetzt: Sondergebiet und Mischgebiet nach Paragraphen 11 und 6 der BauNVO.
3. Mass der Baulichen Nutzung
Sondergebiet
Das Mass der baulichen Nutzung im Sondergebiet ist festgelegt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhen über NN, sowie die zulässige Dachneigung.
Mischgebiet
Die in Par. 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen bei der Bebauung innerhalb der Baugrenzen nicht überschritten werden.
4. Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen
Im Sondergebiet sind zulässig III VG, nach Festsetzung der Planzeichnung unter Einhaltung der Traufhöhen über NN. Die Traufhöhe der Wände, die die baulichen Anlagen zum

Rand des Geltungsbereiches begrenzen darf 458,50 m über NN nicht überschreiten. Sonstige Traufhöhen sind auf 460,50 m über NN begrenzt. Im südlichen Teilbereich des Sondergebietes ist die Traufhöhe auf 458,50 über NN begrenzt.

Im Mischgebiet sind zulässig II VG, nach Festsetzung der Planzeichnung unter Einhaltung der Traufhöhen über NN. Die max. Traufhöhe beträgt dabei 458,50 m über NN. Bei Wohnbauten innerhalb des Mischgebietes gilt I-ID nach Art. 2 Abs. 5 BayBO. ein Vollgeschoss liegt dabei im Dachgeschoss.

5. Erschliessung
Das Baugebiet wird über die Ortsverbindungsstrasse Westheim - Hohentrüdingen von aussen erschlossen. In diesem Bereich liegen die Hauptzu- und Abfahrt. Der Gemeindegeweg im Gebiet "Hinter den Gärten" ermöglicht die Einrichtung von Behelfszufahrten, wie z.B. für Feuerwehr, Rettungsdienst, Baustellenverkehr, Reparaturen, Umbauarbeiten und Gartenarbeiten. Die Aussere Erschliessung des Mischgebietes kann sowohl von der Ortsverbindungsstrasse Westheim-Hohentrüdingen, als auch bis zu seiner nördlichen Geltungsbereichsgrenze aus erfolgen. Die Aussere Erschliessung (Hauptzu- und Abfahrt) des Sondergebietes über das Mischgebiet ist nicht zulässig. Das gesamte Sonderbaugebiet ist über einen vorhandenen Kanal durch das Stammgelände Ipl in den Kanal Oberdorfstrasse angeschlossen. Öffentliche Weg- und Strassenflächen sind davon ausgeschlossen.

6. Gestaltung der Gebäude
Sondergebiet
Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-35 Grad zulässig. Auf Teildachflächen können andere Dachformen zugelassen werden, z.B. Flachdächer, flache Satteldächer, Walddächer, Zeltdächer, Tonnendächer. Als Dachdeckung sind rote Ziegeldächer und Betonsteindeckungen, sowie Blechdeckungen zugelassen. Teilflächen der Dächer sind als Glasdach zulässig.
Die Traufhöhe der Gebäude darf das in der Planzeichnung und unter Punkt 4 "Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen" angegebene Mass bezogen auf NN nicht überschreiten. Dachaufbauten in Form von Gauben verschiedener Art und Ausbildung sowie Oberlichtverglasungen sind zulässig.
Fassade und Aussengestaltung
Die Aussenzwände der Gebäude sind zu verputzen, ebenso sind Blechverkleidungen als auch plattenförmige Verkleidungen (z.B. Naturstein) zulässig. Teilflächen mit grossflächigen Verglasungen sind zulässig. Dachüberstände an Traufe und Ortsgang sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.
Mischgebiet
Für Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-50 Grad zulässig. Die Dachdeckung muss mit

roten Ziegeln oder Betonsteindeckung erfolgen. Die Aussenzwände sind zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen. Untergeordnete Teilflächen können mit Holzverkleidungen versehen werden. Dachaufbauten in Form von Gauben sind zulässig. Die Dachüberstände am Ortsgang und an der Traufe sind auf 30 bzw. 50 cm zu begrenzen. Dachanschlüsse, sowie in den Giebel zurückversetzte Balkone auf ganzer Mauerbreite, sind nicht zulässig. Die Kniestockhöhe ist auf max. 60 cm begrenzt.
Für Bürogebäude im Mischgebiet gelten die Festsetzungen für die Gestaltung im Sondergebiet unter Einhaltung der zulässigen Traufhöhe.

7. Auffüllungen
Auffüllungen und Abtragungen des natürlichen Geländes sind innerhalb des Sondergebietes max. bis zu einer Stärke von 2,00 m zulässig. Innerhalb des Mischgebietes bis zu 1,00 m.

8. Einfriedungen
In Teilbereichen des Baugebietes sind Stützmauern zulässig. Die max. Höhe über dem natürlichen Gelände darf 1,70 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind beidseitig zu begrünen. Weitere Einfriedungen sind mit Drahtgeflechten, Wänden, Schutzwänden, Wälen o.ä. bis zu einer Höhe von 1,50m auszubilden und einzugraben.

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

10. Bepflanzung
Die Bepflanzung des Baugebietes ist in einem Grünordnungsplan festgelegt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

- Verfahrensvermerke
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Westheim "Sonderbaugebiet Ing.-Geol.-Institut"
- a) Die Gemeinde Westheim hat am 24.6.1991..... für vorliegenden Bebauungsplan beschlossen, die Auslegung nach Par. 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Westheim, den 11. Dez. 1991
Winfried Wolff
Der Bürgermeister
 - b) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde örtlich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefeier vom 25.6.1991..... bis 27.1991..... Westheim, den 11. Dez. 1991
Winfried Wolff
Der Bürgermeister
 - c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss Par. 3 BauGB vom 11.12.1991..... bis 13.12.1991..... in der Gemeindeverwaltung Westheim ausgestellt. Westheim, den 11. Dez. 1991
Winfried Wolff
Der Bürgermeister
 - d) Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.1991..... den Bebauungsplan gemäss Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen. Westheim, den 11. Dez. 1991
Winfried Wolff
Der Bürgermeister
 - e) Anzeigenvermerk
Dem Landratsamt nach Par. 10 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom 10.12.91..... Westheim, den 07.04.92
Winfried Wolff
Der Bürgermeister
 - f) Bekanntmachungsvermerk
Mit Bekanntmachung vom 02.04.92..... wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Westheim, den 02.04.92
Winfried Wolff
Der Bürgermeister

4. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERBAUGEBIET
ING.-GEOL.-INSTITUT"
WESTHEIM

VERFAHRENSTRÄGER GEMEINDE 8821 WESTHEIM
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

ENTWURFSVERFASSER *W. Wolff* MÄRSTAB M 1:1000

ARCHITEKT
WINFRIED WOLFF
SCHMIEDGASSE 29
8821 WESTHEIM

WESTHEIM, 21.06.1991
GEÄNDERT 2.12.1991