











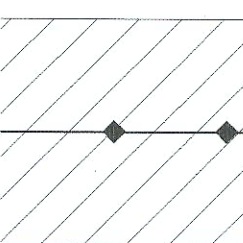


Zeichenerklärung für Festsetzungen

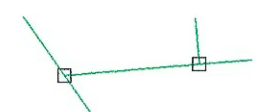

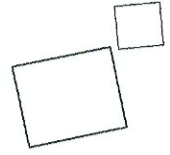




-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet
- Nutzungsschablone**

1	2
3	4
5	6
7	

 - 1 Art der baulichen Nutzung (WA = Allgemeines Wohngebiet)
 - 2 Zahl der Vollgeschosse (s. Satzungstext)
 - 3 Grundflächenzahl – GFZ
 - 4 Geschossflächenzahl – GRZ
 - 5 Baumassenzahl
 - 6 Bauweise – o= offene Bauweise
 - 7 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach, PD = Pultdach)

-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen
-  Gehweg
-  Versorgungstreifen (Fußweg)
-  öffentlicher Parkplatz
-  Großbaumpflanzung Laubbaum 1. Ordnung auf Grundstück bindend, Standort frei wählbar
-  Großbaumpflanzung Laubbäume 2. Ordnung auf Grundstück bindend, Standort frei wählbar
-  Pflanzung einer ungeschnittenen Hecke bindend in Flächenumgrenzung
-  Sichtdreieck
-  von der Bebauung freizuhaltende Flächen
-  Elektrizität 20 KV–Leitung oberirdisch mit Bewuchsbeschränkungsbereich max. Wuchshöhe 4,50 m

Zeichenerklärung für Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  bestehende Gebäude
-  bestehende Straßennamen
-  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in mNN
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
-  Bebauungsvorschlag mit Firstrichtung
-  vorgeschlagene Grundstücksgrößen
-  Bemaßung

29.03.2004
17.05.2004

Der Gemeinderat der Gemeinde Westheim hat mit Beschluss vom 17.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schloßbuck III" gemäß 2 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 31.03.04 ortsüblich bekannt gemacht; Bek.-Machung-Nr.
Westheim, den 22.11.2004 *Oberhaus*

1. Bürgermeister Günther Oberhaus



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.08.04 bis 20.09.04 durchgeführt.
Westheim, den 22.11.2004 *Oberhaus*

1. Bürgermeister Günther Oberhaus



Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß 4 BauGB wurde am 25.08.04 bis 27.09.04 durchgeführt.
Westheim, den 22.11.2004 *Oberhaus*

1. Bürgermeister Günther Oberhaus



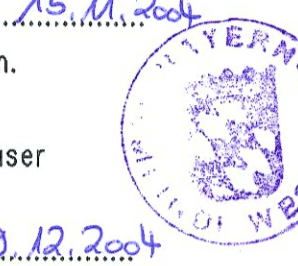
Der Bebauungsplan hat in den Rumen der Gemeindeverwaltung Westheim vom 07.10.04 bis 08.11.04 ausgelegen.
Die Auslegung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 29.09.04 bekannt gegeben.
Westheim, den 22.11.2004 *Oberhaus*

1. Bürgermeister Günther Oberhaus



Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2004 den Bebauungsplan gemäß 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Westheim, den 22.11.2004 *Oberhaus*

1. Bürgermeister Günther Oberhaus



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung am 09.12.2004 gemäß 10 BauGB rechtsverbindlich.
Westheim, den 09.12.2004 *Oberhaus*

1. Bürgermeister Günther Oberhaus



Bebauungsplan "Am Schloßbuck III" mit integriertem Grünordnungsplan Westheim

WA	I+D
0.3	0.6
-	0
SD 38° - 48° PD mind. 24°	



NR.	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	TAG	NAME	GEPR.	NAME
Vorhaben: Bebauungsplan "Am Schloßbuck III", Westheim		Az. C04007			
Vorhabensträger: Gemeinde Westheim		Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen			
Maßstab:	1:1000		Tag	Name	
		bearb.	30.07.2004	Lutz	
		gez.	30.07.2004	Lutz	
		gepr.	30.07.2004	Lutz	
Vorhabensträger:		Entwurfsverfasser:			
<i>Oberhaus</i> 1. Bürgermeister		igi CONSULT GmbH Oberdorfstraße 12 91747 Westheim Telefon 09082/73-0, Telefax 09082/73-530			
15.11.04 Datum		15.11.2004 Datum			
		<i>R. Niederpeyer</i> Dr.-Ing. R. Niederpeyer			

Gemeinde Westheim

Bebauungsplan „Am Schloßbuck III“

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. (8) BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Westheim
Dorfplatz 3
91747 Westheim

Planung:

igi CONSULT GmbH
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim

Az.: C040007

Westheim, im September/November 2004

Gemeinde Westheim

Bebauungsplan „Am Schloßbuck III“ mit integriertem Grünordnungsplan

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für das Baugebiet Westheim „Am Schloßbuck III“ gilt die von der igi CONSULT GmbH ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 26. 07.2004, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

nach § 4, Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die in Paragraph 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

4. Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 5 BayBO. Ein Vollgeschoss liegt dabei im Dachgeschoss. Die Deckenunterkante des Kellergeschosses darf talseitig bei Bauplatz Nr. 6 und Nr. 7 max. 1,20 m, bei den übrigen Bauplätzen 1,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet: I + I D

5. Bauweise

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise. Garagen und Nebengebäude sind nach Art. 7 Abs. 4 BayBO an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge bis 8,00 m und einer Nutzfläche von max. 50 m² zulässig.

Garagen und sonstige Nebengebäude:

Kellergaragen sind nicht zulässig. Sonstige Nebengebäude, deren Grundfläche höchstens 20 m² betragen darf, sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung auf diese abzustimmen.

6. Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 24°, eingedeckt mit Ziegel- bzw. Betonsteineindeckungen in einem Rotton zugelassen.

Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude ist vorgeschlagen, jedoch nicht zwingend festgelegt.

Nebengebäude und Garagen sind mit der gleichen Dachform wie das Hauptgebäude zu errichten, dabei beträgt die Minstdachneigung 24°.

Die Deckung ist im selben Material wie beim Hauptgebäude auszuführen.

Abgrabungen und die damit verbundene Abstützung durch Stützmauern (Palisaden) sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m unter dem bestehenden Gelände zulässig. Talseitige Auffüllungen im Anschluss der Häuser sind bis max. 50 cm Höhe zulässig. Sie sind bis zur betreffenden Grundstücksgrenze dem natürlichen Geländeverlauf wieder anzupassen.

Dacheinschnitte und Turmerker sind nicht zulässig.

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von OK Rohdecke über EG bis UK Sparren an der Hausaußenseite.

Haupträume im DG sind über Giebel- oder Schleppgauben 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 Ortgang muss mind. 1,70 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 zugelassen werden.

Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 80 cm und am Ortgang auf max. 30 cm zu beschränken.

8. Einfriedungen

Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) zu Straßen hin wird auf 100 cm begrenzt. Wenn eine Einfriedung errichtet wird, werden Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten empfohlen.

Die Höhe des Sockels darf 20 cm nicht überschreiten.

An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind auch begrünte Drahtgeflechte bis max. 1,40 m Höhe zulässig

9. Sichtdreiecke

Im Bereich des in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Sichtdreieckes dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Lagerungen und sonstige Hindernisse die Höhe von 80 cm, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten.

10. Regenwasser

Es wird empfohlen das Regenwasser von den Dachflächen aufzufangen. Zur Rückhaltung sollten Rückhaltebehälter (Zisternen) mit mind. 3 cbm je Bauplatz errichtet werden. Überläufe aus dem Behälter sind nach Möglichkeit zu versickern.

11. Bodenversiegelung

Die Garagenzufahren auf den Baugrundstücken und die öffentlichen Gehflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen oder dgl. auszuführen.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

12. Bepflanzung

Auf den Grundstücken besteht im Bereich der Baulücken ein Pflanzgebot für großkronige Laubbäume mit Stammdurchmesser mind. 10 – 14 cm. Auf jedem Grundstück ist pro 250 m² angebrochener Flächeneinheit ein Laubbaum als Gerüstbepflanzung zu pflanzen und zwar wie folgt:

Für die ersten 250 m² ein Laubbaum I. Ordnung, für jede weitere 250 m² ein Laubbaum II. Ordnung. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische Laubgehölze (siehe Vorschlagsliste Abs. 13) zu verwenden.

Auf den Bauplätzen Nr. 3 und 4 ist als Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft (Weg Flur-Nr. 298) eine ungeschnittene Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Beetbreite 3 m) zu pflanzen.

Von der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird empfohlen, für einen Grundstücksstreifen von 6,00 m Tiefe auf Nadelgehölze zu verzichten. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Tuja) sind nicht zulässig.

Die Erschließungsflächen auf den Grundstücken vor den Garagen und Stellplätzen werden auf eine Breite von max. 5,00 m begrenzt. Wenn Garagen an der Grenze zusammengebaut werden, ist ein Grünstreifen zwischen den Erschließungsflächen von mind. 1,00 m Breite zu errichten.

13. Gehölzarten zur Begrünung (Vorschlagsliste)

Baumarten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus spec	Weißdorn
Salix viminalis	Korb-Weide
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa rugosa	Apfelrose

Obstbäume

Hochstämmige Baumarten der verschiedenen Arten und Sorten, ergänzend auch Nussbäume (Walnuß).

14. Schutzzonen bei Gehölzpflanzungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mit mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen der N-Ergie, Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom sowie mit mind. 3,00 m Entfernung der Wasserleitungen der Bayerischen Rieswasser (BRW) gepflanzt werden. Muss dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, ist eine Zustimmung der jeweiligen Versorgungsträger notwendig. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungsmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu treffen.

Für die Leitungstrasse (oberirdische 20 KV-Leitung) der N-Ergie am südlichen Rand des Bebauungsgebietes besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 15,00 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

15. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntgabe gemäß Paragraph 12 BauGB rechtskräftig.