

WA	I+ID
0.4	0.5
0	38°-48°

Zeichenerklärung

- A) Für die Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Nutzungsschablone
 - 1 | 2
 - 3 | 4
 - 5 | 6
 - Baugrenze
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Strassenverkehrsfläche
 - PTP öffentlicher Parkplatz
 - Baumpflanzung zwingend
 - Sträucher
 - Grünfläche
 - ↔ vorgeschriebene Firstrichtung
 - ± 10 Masse in Meter
 - △ Garagenzufahrten zwingend
 - △ Sichtdreieck

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 299 271/1 Plannummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 437 Höchenschichtlinien
- bestehende Hecke

SATZUNG - Textliche Festsetzungen

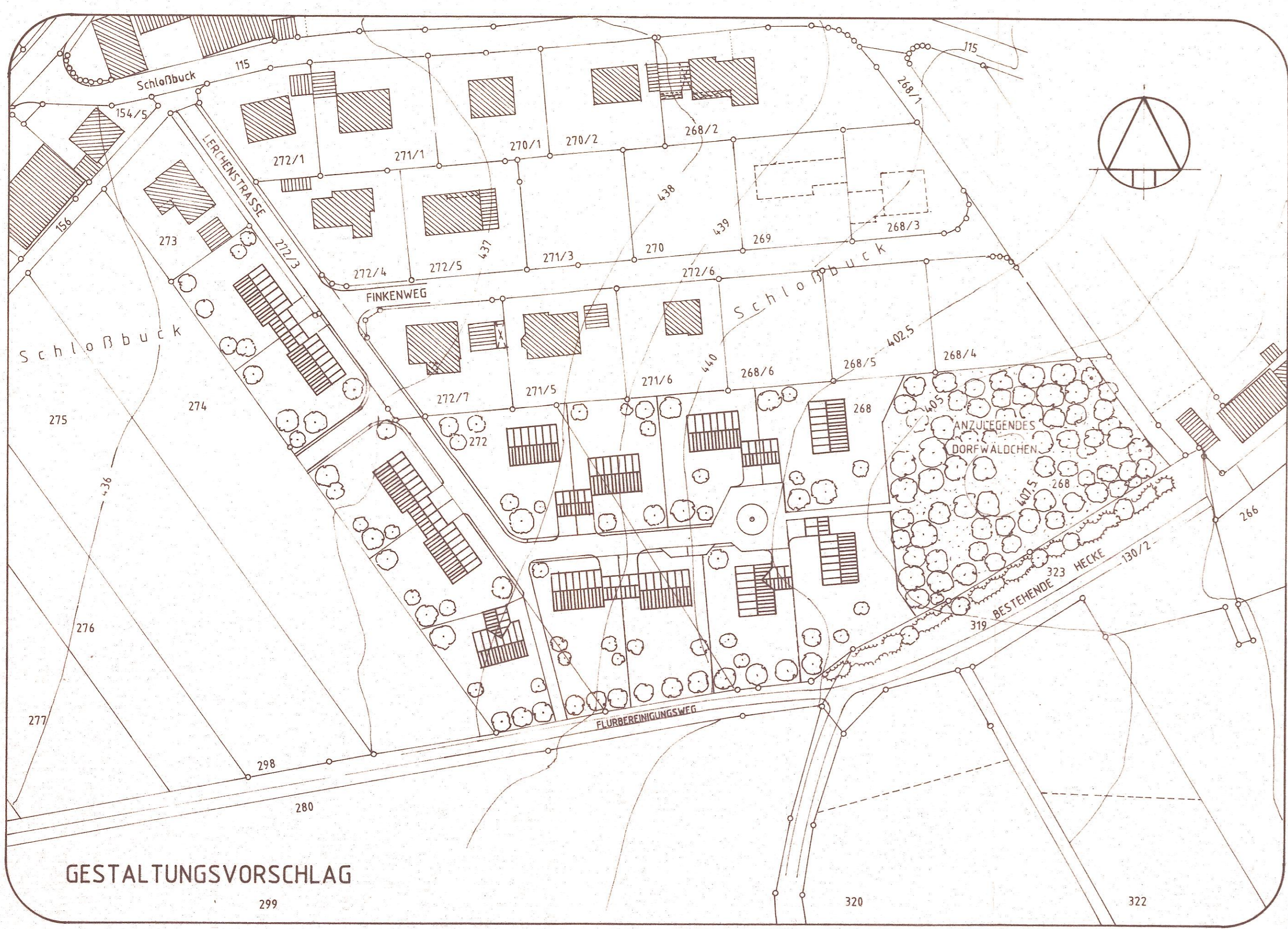
Die Gemeinde 8821 Westheim, Landkreis Weissenburg-Gunzenhausen, erlässt als Satzung

- aufgrund der Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1984 (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 "Am Schloßbuck II", gilt die von Herrn Winfried Wolff, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung M 1:1000 mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 06.11.1991, geändert am, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1783, geändert durch VO vom 19.12.1986 BGBl. I S. 2665) festgesetzt:
Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 3 BauNVO. Ausnahmen nach Paragraph 4 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 höchstens 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. 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 mit einer Länge bis 8,00 m und einer Nutzfläche von max. 50 qm auch dann zulässig sind, wenn sie mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind.
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 38 bis 48 Grad und mit naturroten Ziegeln bzw. Betonsteindeckungen zugelassen.
Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude ist zwingend festgelegt. Über 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.
Bei gleicher Firstrichtung wie das Hauptgebäude müssen Garagen- und Nebengebäude dieselbe Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude, sonst mind. 35 Grad.
Die Deckung ist im gleichen Material wie beim Hauptgebäude auszuführen.
Die Hauptgebäude dürfen die Höhe von 4,30 m, Nebengebäude 3,50 m, an der Grundstücksgrenze 2,75 m im Mittel, gemessen von OK natürliches Gelände bis OK Traufe, nicht überschreiten.

- 7. Fassade und Aussengestaltung**
Farblich stark betonte Sockel sind unzulässig.
Die Außenwände sind mit zurückhaltenden Putzstrukturen zu versehen und hell zu tönen.
Auffällige Putzmuster sind unzulässig.
Als Fassadenverkleidungen können auf Teilflächen Holzverschalungen mit heller Farbbehandlung zugelassen werden.
In ganzer Hausbreite zurückspringende Balkone im Giebel sind nicht zugelassen.
Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 50 cm und am Ortsgang auf max. 30 cm zu beschränken.
- 8. Einfriedungen**
Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) zu Strassen hin wird auf 100 cm begrenzt.
Als Einfriedung werden Holzzäune aus senkrecht stehenden Latten vorgeschrieben.
Begrünte Drahtgeflechte sind ebenfalls zulässig.
Die Höhe des Sockels darf 20 cm nicht überschreiten.
- 9. Sichtdreiecke**
Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Lagerungen und sonstige Hindernisse die 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 Grundstückstreifen von 6,00 m Tiefe auf Nadelgehölze zu verzichten. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Tuya) sind nicht zulässig. Auf den Grundstücken besteht im Bereich der Baulücken ein Pflanzgebot für grosskronige Laubbäume (Spitzahorn, Eiche, Rosskastanie, Linde, Esche), mit einer Pflanzhöhe von mind. 14 cm Stammumfang, gemessen 1,00 m über Erdreich. An der Westgrenze des Baugebietes sind auf den Grundstücken Obstbäume als Halb- oder Hochstämme mit mind. 3,00 m Grenzabstand zu pflanzen. Diese Obstbaumpflanzungen sind durch eine durchgehende Sträucherhecke (Kornelkirsche, Haselnuss, wilder Flieder, Pfaffenhütchen), zu ergänzen. An der Südseite besteht zur offenen Landschaft ein Pflanzgebot für grosskronige Laubbäume (Artenauswahl s. oben). Diese Gerüstbepflanzung ist durch eine durchgehende Wildsträucherhecke (Schwarz- und Weissdorn, Schlehe, wolliger Schnellball, Kornelkirsche u. ä.) zu ergänzen. Die Erschliessungsflächen auf den Grundstücken vor den Garagen und Stellplätze 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. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist möglichst gering zu halten.
- 11. Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäss Paragraph 12 BauGB rechtskräftig.

- Verfahrensvermerke**
- zur Aufstellung des Bebauungsplanes Westheim "Am Schloßbuck II"
- a) Die Gemeinde hat am .. 25.02.1991 .. nach Par. 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet Westheim "Am Schloßbuck II" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Westheim, den .. 25.02.1991 ..
Der Bürgermeister
 - b) Die Gemeinde Westheim hat am .. 21.11.1991 .. zu dem vorliegenden Bebauungsplan eine Beteiligung der Bürger mit Anhörung nach Par. 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Westheim, den .. 25.03.1992 ..
Der Bürgermeister
 - c) Die Gemeinde Westheim hat am .. 25.11.1991 .. für v. liegenden Bebauungsplan beschlossen, die Auslegung nach Par. 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Westheim, den .. 25.03.1992 ..
Der Bürgermeister
 - d) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ortsbüchlich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefel. vom .. 28.11.1991 .. bis .. 04.02.1992 ..
Westheim, den .. 25.03.1992 ..
Der Bürgermeister
 - e) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss Par. 3 BauGB vom .. 02.12.1991 .. bis .. 31.01.1992 .. in der Gemeindeverwaltung Heidenheim ausgelegt.
Westheim, den .. 25.03.1992 ..
Der Bürgermeister
 - f) Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .. 23.02.1991 .. den Bebauungsplan gemäss Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Westheim, den .. 25.03.1992 ..
Der Bürgermeister
 - g) Anzeigenvermerk Dem Landratsamt nach Par. 11 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom .. 04.04.1992 ..
Westheim, den .. 04.04.1992 ..
Der Bürgermeister
 - h) Bekanntmachungsvermerk Mit Bekanntmachung vom .. 24.07.1992 .. wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.
Westheim, den .. 24.07.1992 ..
Der Bürgermeister

1) Änderungsvermerk
Mit Beschluss des Gemeinderates vom .. 11.09.95 .. wurde die Geschossflächenzahl für das Baugebiet geändert.
Westheim, den .. 10.09.95 ..
Der Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
AM SCHLOSSBUCK II
WESTHEIM**

VERFAHRENSTRÄGER **GEMEINDE 8821 WESTHEIM
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN**

ENTWURFSVERFASSER
**ARCHITEKT
WINFRIED WOLFF
SCHMIEDGASSE 29
8821 WESTHEIM**

MAßSTAB M 1: 1000
WESTHEIM, 6.11.1991
GEÄNDERT AM 25.03.1992
GEÄNDERT AM 08.09.1995