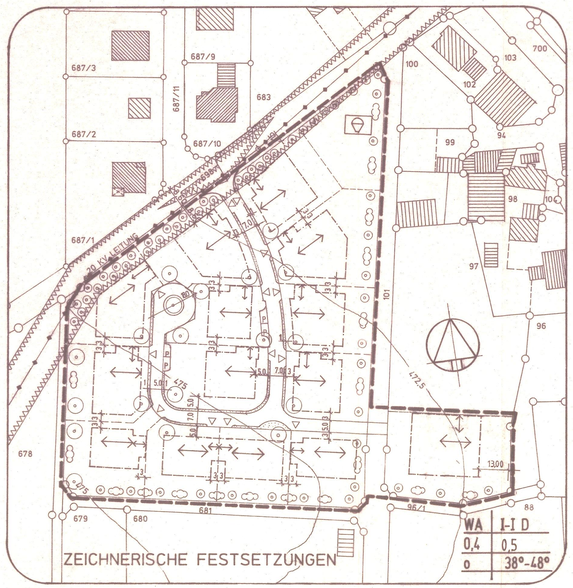

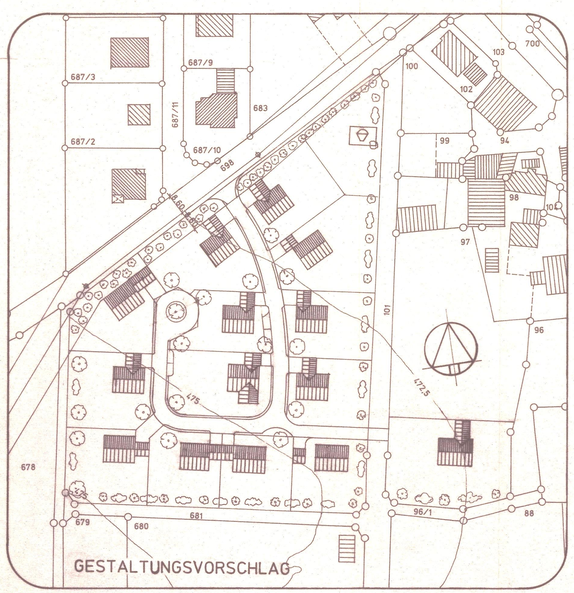

Zeichenerklärung

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 Geschossflächenzahl
  - Feld 5 Bauweise, offene Bauweise gem. Par. 22 Abs. 2 BauNVO
  - Feld 6 Dachneigung und Dachform
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- öffentlicher Parkplatz
- Baumpflanzung zwingend
- Sträucher
- Grünfläche
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Masse in Meter
- Garagenzufahrten zwingend
- Sichtdreieck
- 20 KV-Leitung
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 679 687/2 Plannummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 475 Höhenschichtlinien
- 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. 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 "Ostheim West II" gilt die vom Herrn Winfried Wolff, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung im Massstab M 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 11.03.1992, geändert am ..06.07.1992... 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), wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 4 BauNVO,
Ausnahmen nach Paragraph 4, Abs. 3 (3) 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 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 Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Garagen und sonstige Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude nach Art. 7 Abs. 5 BayBO sind an den Grundstücksgrenzen mit einer Länge bis 8,00 m bei einer Nutzfläche von zusammen max. 50 qm auch dann zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind. Kellergaragen sind nicht zulässig. Nebengebäude, deren Grundfläche höchstens 20 qm betragen darf, sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung auf diese abzustimmen.
Unter der 20 KV-Leitung sind keine Wohngebäude zulässig. Für Garagen und Nebengebäude können durch das FUW Ausnahmen gestattet werden. Dabei ist ein Grenzabstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

6. Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 Grad bis 48 Grad und mit roten Ziegel- bzw. Betonsteineindeckungen 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. 35 Grad. Die Deckung ist im gleichen gleichen Material wie beim Hauptgebäude auszuführen.

Die Hauptgebäude dürfen die Höhe von 4,00 m, Nebengebäude 3,50 m, an der Grundstücksgrenze 2,75 m im Mittel, gemessen von OK natürliches Gelände bis OK Traufe, nicht überschreiten.

Abgrabungen und und die damit verbundene Abstützung durch Stützmauern (z. B. Palisaden) sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m von dem bestehenden Gelände aus zulässig. Talseitige Auffüllungen im Anschluss der Häuser sind bis max. 50 cm Höhe zulässig. Sie sind bis zur betreffenden Grundstücksgrenze den 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 Ortgang auf max. 30 cm zu beschränken.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. 2,00 m betragen.

7. Fassade und Aussengestaltung

Farblich stark betonte Sockel sind unzulässig. Die Aussenwände sind mit zurückhaltendem Putzstrukturen zu versehen und hell zu tönen. Auffallende Putzmuster sind unzulässig Als Fassadenverkleidungen können auf Teilflächen 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 Einfriedung werden Holzzäune aus vorwiegend 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 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 Grundstückstreifen von 6,00 m Tiefe auf Nadelgehölze zu verzichten. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Tuja) 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 Erdreich.
An der Südgrenze und Ostgrenze des Baugebietes sind auf den Grundstücken Obstbäume als Halb- oder Hochstamm mit mind. 3 m Grenzabstand zu pflanzen. Diese Obstbaumpflanzungen sind zur freien Landschaft (Südseite) mit einer durchgehenden Wildsträucherhecke (Schwarzdorn, Weissdorn, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, wolliger Schnellball) zu ergänzen, an der Ostseite (zur bestehenden Ortschaft) sind auch Haselnuss, wilder Flieder u. s. in der durchgehenden Sträucherhecke möglich. An der Westseite besteht zur offenen Landschaft ein Pflanzgebot für grosskronige Laubbäume und Wildsträucherhecken. Der Streifen unter der Hochspannungsleitung entlang der Erschliessungsstrasse ist durchgehend mit Apfel-Buschbäumen bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zu bepflanzen.
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 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. Sonstiges

Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen in ausreichend grossen Zisternen zwischenzuspeichern und für die Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen kann in Oberflächengewässer bzw. in den örtlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden oder bei ausreichender Bodendurchlässigkeit versickern.
Grund- oder Quellwasser darf über Baudrainagen nicht dauerhaft dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
Die Versiegelung der Grundstücke ist auf max. 40 % zu begrenzen.
Das Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen soll breitflächig versickern.

Weniger stark genützte Verkehrsflächen (Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Fusswege) sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Einkornpflaster).
Beiderseits der Fluchtlinie der bestehenden Mittelspannungsleitung an der Nordgrenze des Baugebietes ist eine Schutzzone von 9,60 m Breite einzuhalten. Baukörper können dort nur nach Absprache mit dem FUW errichtet werden. Bepflanzungen unterliegen einer Höhenbegrenzung von max. 3,50 m.

12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäss Paragraph 12 BauGB rechtskräftig.

Verfahrensvermerke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostheim West II"

a) Die Gemeinde Westheim hat am ..24.10.1991..... Par. 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet Ostheim "West II" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Westheim, den ..14.07.1992.....
Der Bürgermeister

b) Die Gemeinde Westheim hat am ..27.02.1992..... zu dem vorliegenden Bebauungsplan eine Beteiligung der Bürger mit Anhörung nach Par. 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Westheim, den ..14.07.1992.....
Der Bürgermeister

c) Die Gemeinde Westheim hat am ..22.03.1992..... für vorliegenden Bebauungsplan beschlossen, die Auslegung nach Par. 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Westheim, den ..14.07.1992.....
Der Bürgermeister

d) Die Auslegung des Bebauungsplan mit der Begründung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindetafel.
vom ...31.03.1992.....bis...18.04.1992...

Westheim, den ..14.07.1992.....
Der Bürgermeister

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäss Par. 3 BauGB vom ...13.04.1992.....bis ..17.04.1992..... in der Gemeindeverwaltung Heidenheim ausgelegt.

Heidenheim, den ..14.07.1992.....
Der Bürgermeister

f) Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...09.07.1992..... den Bebauungsplan gemäss Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Westheim, den ..14.07.1992.....
Der Bürgermeister

g) Anzeigenvermerk
Dem Landratsamt nach Par. 11 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom ..16.07.1992.....

Westheim, den ..17.07.1992.....
Der Bürgermeister

h) Bekanntmachungsvermerk
Mit Bekanntmachung vom ..05.02.1993..... wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Westheim, den ..11.02.1993.....
Der Bürgermeister

i) Änderungsvermerk
Mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.95..... wurde die Geschossflächenzahl für das Baugebiet geändert.

Westheim, den 10.09.95.
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

" OSTHEIM WEST II "

VERFAHRENSTRÄGER GEMEINDE 8821 WESTHEIM
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKT
WINFRIED WOLFF
SCHMIEDGASSE 29
8821 WESTHEIM

MAßSTAB M 1: 1000

WESTHEIM, 24.03.1992

GEÄNDERT 06.07.1992
GEÄNDERT 08.09.1992

W. Wolff

ARCHITEKT BY AK 162714
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS