



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) Für die Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE Art der Nutzung (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- 1:500 Maße in Meter
- △ Sichtdreieck
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzzone, nur Meterangabe
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)
- Anpflanzungen von standortgerechten Bäumen (Pflanzgebot)

**B) Für die Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzulösende Grundstücksgrenze
- zukünftige Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Betriebsgebäude
- 65/3 Flurstücks-Nummern

**SATZUNG-TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Die Gemeinde 91747 Westheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141 ff., berichtigt im BGBl. I S. 137 vom 16.01.1998.
- sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 31.07.1997 folgenden

**BEBAUUNGSPLAN**

**1. Geltungsbereich**

Für das Baugebiet Westheim Gewerbegebiet "GE 3" gilt die von Herr Winfried Wolff, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung im Maßstab M 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30.09.1997, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

**2. Art der Baulichen Nutzung**

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466, wie folgt festgesetzt:  
Gewerbegebiet (GE nach § 8 BauNVO)

**3. Maß der baulichen Nutzung**

Die in § 17 Abs. 1 Bau NVO angegebenen Höchstwerte werden unterschritten, es wird angesetzt  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 (gem. BauNVO §§ 19/20).

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Der Mindestabstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 466, parallel zum Straßenverlauf, muß für die am weitesten vorspringenden Gebäudeteile 20,00 m betragen.

**5. Bauweise**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**Abstandsflächen:**  
Es gelten die Regelabstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung.

**6. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- **Traufhöhe (TH):**  
Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 7,00 m festgesetzt

- **Firsthöhe (FH):**  
Die Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 12,00 m festgesetzt

- **Dacheindeckung:**  
Die Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot oder braun zulässig

**7. Einfriedungen**

Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) wird auf 2,00 m begrenzt. Als Einfriedung werden dabei Maschendraht- oder Metallzäune vorgeschrieben. Begründung der Einfriedungen siehe Gründordnung. Die Einfriedungen sind sockellos oder mit einer max. Sockelhöhe von 15 cm auszubilden.

**8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich gebäudegebunden oder gebäudenah, am Ort der Leistung bis zur Traufhöhe zulässig und mit einer Höhe von max. 100 cm auszubilden.

**9. Sichtdreiecke**

Im Bereich der in der Bebauungsplanzzeichnung festgelegten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Hindernisse eine Höhe von 100 cm, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten.

**10. Grünordnung**

Die Bepflanzungen der Grundstücke müssen mit heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden.  
Bei der Anlage der Betriebsgrundstücke sind mind. 10 % der jeweiligen Baugrundstücke zu bepflanzen.  
Reservflächen und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer Initialvegetation, die geringer Pflege bedarf (Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden o.ä.) zu begrünen. Randbegrünungen sind mit Sträuchern, freiwachsenden Hecken und großkronigen Bäumen durchzuführen.  
Es wird empfohlen Randegrünungen außerhalb der Einfriedungen auszuführen, d. h. die Einfriedungen mit entsprechendem Abstand von der Grundstücksgrenze wegzusetzen.  
Je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 großkroniger, hochstammiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Stammumfang ca. 16 - 18 cm.

Entlang der Bundesstraße B 466 ist im Mittel je 12 m Straßenlänge und entlang des Flurbereinigungsweges im Süden des Geltungsbereiches ist im Mittel je 20 m Weglänge ein großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Zum Zwecke einer landschaftlichen Einbindung sind die für Pflanzgebote festgesetzten Flächen durchgehend mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Pflanze je m<sup>2</sup>).

**Pflanzliste**

Öffentliche und private Grünflächen sollen mit heimischen Gehölzen folgender Artenauswahl bepflanzt werden.

<b>Großgehölze:</b>	Spitzahorn Rotkastanie Esche Walnuß Vogelkirsche Stieleiche Winterlinde Sommerlinde	(Acer platanoides) (Aesculus hippocastanum) (Fraxinus excelsior) (Juglans regia) (Prunus avium) (Quercus robur) (Tilia cordata) (Tilia platyphyllos)
<b>Klein- und Obstgehölze:</b>	Feldahorn Hainbuche Wildpappel Traubenkirsche Wildbirne Obstgehölze in Sorten	(Acer campestre) (Carpinus betulus) (Malus sylvestris) (Prunus Padus) (Pyrus communis)
<b>Sträucher und Rosen:</b>	Kornelkirsche Hartiegele Hasel eingrif. Weißdorn zweifrif. Weißdorn Faulbaum Heckenkirsche Steinweichsel Schliehe Hulander wolliger Schneeball Wasserschneeball Hundrose Hechtrose	(Cornus mas) (Cornus sanguinea) (Corylus avellana) (Crataegus monogyna) (Crataegus oxyacantha) (Frangula alnus) (Lonicera xylosteum) (Prunus mahaleb) (Prunus spinosa) (Sambucus nigra) (Viburnum lantana) (Viburnum opulus) (Rosa canina) (Rosa rubrifolia)

**11. Oberflächenwasser**

Die Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten. Grundsätzlich sollen nur die Grundstücksflächen befestigt werden, die zum wirtschaftlichen Betrieb des jeweiligen Unternehmens benötigt werden. Für die befestigten Flächen wie Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze und Fußwege sollen Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Einkornpflaster, Rasengittersteine u. a. verwendet werden.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte weitgehend durch Versickerung zurückgehalten bzw. zwischengespeichert werden und für die Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden. Eine Verwendung z. B. für Toilettenspülung wird empfohlen. Der Überlauf von Zwischenpeicherungsmöglichkeiten (Zysternen o.ä.) sollte bei ausreichender Bodendurchlässigkeit versickern können.

**12. Schutzzonen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine schützenswerten Einrichtungen. Das Wasserschutzbereich wurde aufgelassen.

**13. Stellplätze**

Stellplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken zu errichten.

**14. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Bau GB rechtskräftig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Westheim Gewerbegebiet "GE 3"

- a) Die Gemeinde Westheim hat am 04.08.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gewerbegebiet "GE 3" in Westheim einen Bebauungsplan aufzustellen.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

- b) Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 12.08.1997 bis 15.08.1997.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

- c) Die Gemeinde Westheim hat am 30.09.1997 für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Träger der öffentlichen Belange zu beteiligen.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

- d) Die Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 06.10.1997 bis 17.11.1997.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

Die erneute Auslegung der ergänzten Fassung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 26.11.1997 bis 08.01.1998.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10.1997 bis 14.11.1997 in der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim ausgelegt.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

Die erneute Auslegung der ergänzten Fassung erfolgte vom 04.12.1997 bis 05.01.1998 in der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

- f) Die Gemeinde Westheim hat, nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.01.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

- g) **Genehmigungsvermerk**  
Genehmigt mit Schreiben des Landratsamtes vom 24.04.1998, Az. SGL 21-610/24.04.1998

Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen  
i.A.  
Stöhr, RA

- h) **Bekanntmachungsvermerk**  
Der Beschluß des Bebauungsplanes und die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang an der Gemeindefelde vom 10.02.98 bis 10.02.98 in Kraft.  
Der Bebauungsplan tritt damit am 10.02.98 in Kraft.

Westheim, den 10.02.98  
Der Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN**

**WESTHEIM  
GEWERBEGEBIET  
"GE 3"**

**VERFAHRENSTRÄGER GEMEINDE 91747 WESTHEIM  
LANDKREIS WEISSENBURG-  
GUNZENHAUSEN**

<b>ENTWURFSVERFASSER</b>	MABSTAB M 1 : 1000
<b>ARCHITEKT WINFRIED WOLFF BRUNNENSTRASSE 13 91710 GUNZENHAUSEN</b>	GUNZENHAUSEN, 30.09.1997
GEÄNDERT: 03.12.1997 / 08.01.1998	