

S a t z u n g

der Gemeinde Westheim b. Augsburg über einen Bebauungsplan (B-10) für das Gebiet "Kobelhang"

Die Gemeinde Westheim erläßt auf Grund der § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S.341) und Art.107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1. Aug. 1962 (GVBl. S. 179) folgende mit Verfügung des Landratsamtes Augsburg vom 3. Juli 1970 Nr. II/1-610/70 genehmigte Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Für das Gebiet Kobelhang gilt die von der Gemeinde Westheim am 29.7.1965 gefertigte Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom
- (2) Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Planbereich ist ein reines Wohngebiet im Sinne von § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl I S. 429).
- (2) In Anwendung des § 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 3

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Zahl der Vollgeschoße wird auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Von dieser Festsetzung kann folgende Ausnahme zugelassen werden:

Die Gebäude sind gegen den Hang (West bis Nordwest) grundsätzlich erdgeschossig zu errichten. Ergibt sich auf Grund der Hanglage und ohne wesentliche Veränderung des natürlichen Geländes ein sichtbares Kellergeschoß, kann dies zu Wohnzwecken ausgebaut werden. In diesem Falle ist eine entsprechende Überschreitung der in Abs. 2 festgesetzten Geschoßflächenzahl bis zu 50 % zulässig.

- (2) Die höchstzulässige Grund- und Geschoßflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt mit der Einschränkung, daß die Geschoßfläche je Baugrundstück 350 qm nicht übersteigen darf.

§ 4

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1300 qm aufweisen. ~~Eine Ausnahme bilden die mit der lfd. Nr. 30, 31 und 32 bezeichneten Flächen, für die eine Mindestgrundstücksgröße von 1200 qm festgesetzt wird.~~ *gestrichen gem. I.2. des Gen. Bescheides.*

§ 5

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die westlich der Straße "E" liegenden zukünftigen Wohngebäude dürfen nur dann bis an die rückwärtige Baugrenze herangerückt werden, wenn deren Dachfirst über die in der Bebauungsplanzeichnung an der rückwärtigen Baugrenze festgesetzten Höhe nicht hinausragen. X

§ 6

Bauweise und Abstandsflächen

(1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Absatzes 2 die offene Bauweise. Zugelassen sind nur Einzelhäuser.

(2) Die Garagen sind im Wohngebäude unterzubringen. Ausnahmsweise können diese als getrenntes Bauwerk zugelassen werden, wenn die Dachform als Walmdach ausgebildet wird. Für die Grundstücke mit der laufenden Nr. 2, 3, 4, wird der Einbau in den Hang zugelassen.

§ 7

Firstrichtung

Für die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Zugelassen sind Walmdächer mit einer Dachneigung von 24 bis 26°, Die Dacheindeckung hat mit dunkelengobierten Flachdachpfannen zu erfolgen.
Dachgauben sind nicht zugelassen..

§ 9

Sockelhöhe

(1) Der Fußboden des Erdgeschosses darf höchstens 30 cm über dem höchsten natürlichen Geländepunkt am Anschnitt des Gebäudes an das Gelände liegen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

(3) Der Erdgeschoßfußboden darf nicht unter Straßenhöhe zu liegen kommen.

§ 10

Kniestöcke

Kniestöcke sind nicht zugelassen.

§ 11

Fassadengestaltung

(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist nicht zugelassen.

(2) Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

§ 12

Einfriedung

(1) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus Holz mit senkrechten Latten ohne Deckleisten herzustellen; die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen und im gebrochenen Weiß zu streichen. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen der Baugrundstücke sind aus Maschendraht mit Eisenpfosten zu errichten.

(2) Die Einfriedung längs der öffentlichen Wege hat grundsätzlich auf Betonsockel zu erfolgen. Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels muß 1,10 m betragen; die Sockelhöhe wird auf 20 cm festgesetzt, gemessen ab fertiger Straße oder Gehsteighinterkante. Die Sockel und Zäune dürfen erst dann errichtet werden, wenn die Straßenhöhe festliegt.

(3) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 m beträgt. Die Einfahrten dürfen erst befestigt werden, wenn die Straße endgültig hergestellt ist.

(4) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen.

§ 13

Anpflanzungen

Soweit auf den Baugrundstücken besondere Flächen festgesetzt sind, sind diese mit niederen bodenständigen Sträuchern und Buschwerk zu bepflanzen. Die Höhe der Anpflanzungen soll über die festgesetzte Gebäudehöhe nicht hinausgehen.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BBauG in Kraft.

Westheim b. Augsburg, 18. Juni 1970



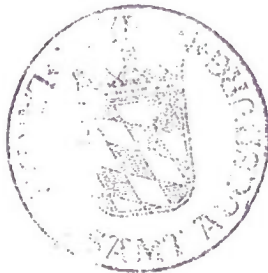
(Madlener)
1. Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 Satz 1 BBauG in Verbindung
mit § 2 Nr. 2 der Verordnung vom 23. 10. 1968 (GVBl.
S. 527) mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg
vom 3. Juli 1970

Nummer III-610-11

Augsburg, den 3. Juli 1970

Landratsamt
i. A.



(Faulstroh)
Oberreferent

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 30. Juli bis einschl. 16. August 1971 im Rathaus der Gemeinde Westheim gemäß § 12 Abs. 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 30. Juli 1971 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Westheim b. Augsburg, 23. September 1971



(Mairock)
2. Bürgermeister