

**Bebauungsplan Nr.B-9
der Gemeinde Westheim b. Augsburg
für das Gebiet: Bahnstraße - Gartenstraße**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 15. Juli bis einschließl. 14. Aug. 1969 im Rathaus der Gemeinde Westheim öffentlich ausgelegt.



Westheim b. Augsburg, den 21. Oktober 1969

hirsch
(Mairock) 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Westheim b. Augsburg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 9. Okt. 1969 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.



Westheim b. Augsburg, den 21. Oktober 1969

hirsch
(Mairock) 2. Bürgermeister

Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom *genehmigt*.

Genehmigt gemäß § 11 Satz 1 BBauG in Verbindung mit § 2 Nr. 2 der Verordnung vom 23. 10. 1968 (GVBl. S. 327) mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 26. NOV. 1969

Nummer II/1-610-5

Augsburg, den 26. NOV. 1969

Landratsamt

(Faulstroh)

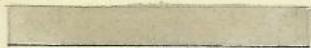
Oberratsrat

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

Westheim b. Augsburg,

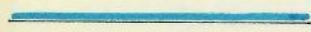
Zeichenerklärung

A für die Festsetzungen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

In diesem Verfahren

 festzusetzende Straßenbegrenzungslinie

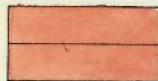
 festzusetzende Baugrenzen

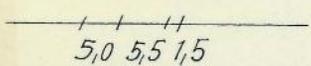
 Straßenverkehrsflächen

 offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig § 5 Abs. 1 der Satzung

 offene Bauweise - Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig, § 5 Abs. 1 der Satzung

 Flächen für Garagen, § 5 Abs. der Satzung

 Firstrichtung, § 6 der Satzung

 Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen
5,0 5,5 1,5

 einfriedungsfreie Vorgartenflächen u. Garagen-
vorplätze, § 12 Abs. 1 der Satzung

 Karrenweg zu den am Bahndamm gelegenen
Grundstücken
zwingend

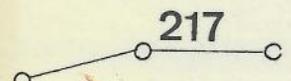
 Zahl der Vollgeschosse

Höchstmaß

1+D

Das 2. Vollgeschöß
muß im Dachraum
liegen

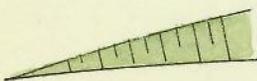
B für die Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
Vorschlag für die Teilung der Grundstücke,
z. Teil mit Maßangaben
29,5

 vorhandene Bebauung

 vorhandene Straßenbeleuchtung

 bestehende Ortsentwässerung

 Böschung

Die lfd. Nummerierung der zukünftigen Wohngebäude 1 bis 9 an der Bahnstraße bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen der §§ 3, 4, 7, 9 und 10.



Dieser Bebauungsplan für das Gebiet
"Bahnstraße-Gartenstraße" besteht aus
dem Textteil und einer Planzeichnung.
Planfertiger: Gemeinde Westheim b. Augsburg

Den 3. Juli 1969 i. A. *Jenhard*

Diese Planzeichnung enthält die am 9. Okt. 1969 beschlos-
senen Änderungen.

i. A. *Jenhard*

Die Gemeinde Westheim b. Augsburg erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 431) und Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1. August 1962 (GVBl. S. 179) folgende mit Verfügung des Landratsamtes Augsburg

S a t z u n g

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Für das Gebiet "Bahnstraße - Gartenstraße" gilt die von der Gemeinde Westheim am 3. Juli 1969 gefertigte Bebauungsplanzeichnung einschließlich der am 9. Oktober 1969 beschlossenen Änderungen. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Planbereich ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).
- (2) In Anwendung des § 4 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 ist aus der Bebauungsplanzeichnung ersichtlich; diese Festsetzungen sind zwingend.
- (2) Für die an der Bahnstraße mit 1 - 8 bezeichneten Grundstücke gilt folgende Bauweise:
Die Gebäude sind so an den Hang zu bauen, daß das Kellergeschoß sichtbar bleibt; dieses kann auch zu Nebenräumen, wie Flur, WC verwendet werden.
- (3) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird auf 0,2, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

§ 4

Größe der Baugrundstücke

- (1) Die neu zu bildenden Baugrundstücke 1 - 8 an der Bahnstraße müssen eine Mindestgröße von 400 qm haben. Eine Ausnahme bildet das bestehende mit der Hälfte eines Doppelhauses bebaute Grundstück Fl.Nr. 44/10 mit einer Grundstücksfläche von 387 qm.
- (2) Für das Grundstück Nr. 9 wird eine Mindestgrundstücksfläche von 900 qm festgesetzt.
- (3) Die nördlich der Gartenstraße liegenden Grundstücke sind so zu teilen, daß die neu gebildeten Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 qm haben.

§ 5

Bauweise

(1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Absatzes 3 die offene Bauweise. Zugelassen sind auf den in der Planzeichnung jeweils gesondert gekennzeichneten Flächen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebenanlagen, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der betreffenden Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an einer anderen Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 6

Firstrichtung

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

§ 7

Dachform und Dachneigung

(1) Zugelassen sind Satteldächer.

(2) Im einzelnen wird folgende Dachneigung festgesetzt:

- | | | |
|----|---------------------------------|----------------|
| a) | Bahnstraße lfd. Nr. 1 - 8 | : 38 Grad |
| b) | Bahnstraße lfd. Nr. 9 | : 35 - 40 Grad |
| c) | Bahnstraße Fl.Nr. 44/10 u. 44/2 | : 31 Grad |
| d) | nördliche Gartenstraße | : 30 - 35 Grad |

§ 8

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 9

Sockelhöhe

(1) Für die an der Bahnstraße zugelassenen Doppelhäuser 1 - 8 gilt folgende Regelung:

- a) Der Fußboden des sichtbaren Kellergeschosses darf entlang der Straßenfront an der südlichen Gebäudeecke höchstens 30 cm über das Gelände zu stehen kommen. Das Gelände zwischen Gebäude und Straße ist entlang der Gebäudemauer gleichlaufend mit dem Gefälle der Straße auszubilden, dabei kann der Fußboden des sichtbaren Kellergeschosses mehr als 30 cm über das Gelände hinausragen.

(2) Für das mit Nr. 9 bezeichnete Grundstück gilt folgende Regelung:

Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 30 cm über dem höchsten angeschnittenen Geländepunkt liegen.

(3) Für alle übrigen Grundstücke gilt folgende Regelung:

- a) Der Fußboden des Erdgeschosses darf je nach Gelände höchstens 30 cm über der endgültigen Straßenhöhe liegen.
- b) Das natürliche Gefälle darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentliche verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

§ 10

Kniestöcke

- (1) Die Kniestockhöhe darf höchstens 40 cm betragen, gemessen an der Innenseite der Außenmauer.
- (2) Eine Ausnahme bilden die zukünftigen Gebäude 1 - 9 - - - - - an der Bahnstraße, für die eine Kniestockhöhe von 60 cm zugelassen ist; in diesem Falle muß das Dach mindestens 35 cm vorspringen.

§ 11

Fasadengestaltung

- (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

Einfriedungen

- (1) Soweit in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt, dürfen die Vorgartenflächen und Garagenvorplätze nicht eingefriedet werden. Die einfriedungsfreien Vorgärten entlang der Bahnstraße können eine Stützmauer bis zu einer Höhe von 60 cm erhalten.
- (2) Im übrigen Bereich darf die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5 Meter beträgt.
- (3) Soweit einfriedungsfreie Vorgartenflächen und Garagenvorplätze nicht festgesetzt sind oder Abs. 2 nicht anwendbar ist, hat die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen grundsätzlich auf Betonsockel zu erfolgen. Die Einfriedungen sind aus Maschendrahtzaun mit Eisenpfosten herzustellen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,30 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm festgelegt.
- (4) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen.
- (5) Die Grundstücke müssen gegen die Bahnseite ordnungsgemäß ohne Türen oder Tore eingefriedet werden.

§ 13

Inkrafttreten

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

Westheim b. Augsburg, 9. Okt. 1969

Mairock

(Mairock)