



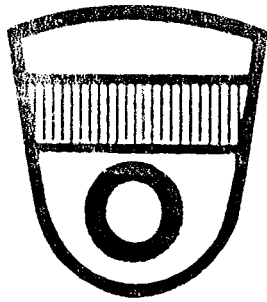
GEMEINDE
WESTENDORF

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 4

ÖSTLICH DER

MEITINGER STRASSE



GEMEINDE
WESTENDORF

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 4

ÖSTLICH DER
MEITINGER STRASSE
TEXTTEIL

STADTBERGEN

GEÄNDERT

16.07.92

06.08.92

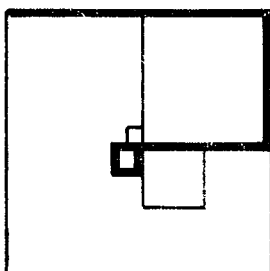
19.11.92

13.05.93

01.07.93 (nur § 8)

25.11.93

KNECHT INGENIEUR BÜRO



Ingenieurbüro für Bauwesen,

Hochbau, Tiefbau, Umweltschutz

Wohnungsbau, Bauleitplanung

Uli Knecht, Dipl. Ing., BDB

Deuringen, Schnurbeinstraße 9

D 8901 Stadtbergen 3

Tel. 08 21 / 43 61 86, Fax 08 21/ 43 74 79



Die Gemeinde Westendorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen-G) i. d. F. vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS - 2132-1-I, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro für Bauwesen, Uli Knecht, Bismarckstr. 57, 8901 Stadtbergen 1, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 16.07.1992 (in der Fassung vom 13.05.1993), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Östlich der Meitinger Straße" innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches am südlichen Ortsrand zwischen der Bahnlinie und der Meitinger Straße wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) festgesetzt. Von den nach § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und die Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der im Plan eingetragenen Vollgeschoße ist für ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschosßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschosßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

5.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausnahmsweise für oberirdische Garagen zulässig, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Bei oberirdischen Garagen muß gegenüber öffentlichen Flächen (Fuß- und Radwege, Straßen- und Grünflächen) ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

5.3 Die eingehausten Tiefgaragenzu- und Abfahrten sind nur in den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zulässig.

Ausnahmen sind möglich, wenn dadurch Verkehrsbelange, die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes und die Einhaltung des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6

Bauweise

- 6.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, BauNVO).
- 6.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 7

Gestaltung der ^{Haupt-}Gebäude

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen.

Nebenfirstrichtungen sind unter 90 Grad zum Hauptfirst zulässig. Die Dächer der Nebenfirste sind mit einem Giebel abzuschließen und so zu gestalten,, wie die Dächer der Hauptfirste.

Die Höhe der Nebenfirste muß mindestens um 1,5 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.

- 7.2 Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1,80 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,0 m, zum Ortgang 2,0 m betragen. Die Länge der Gauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage vor den Gauben muß mindestens drei Pfannenreihen betragen.
- 7.3 Für die Ortgänge ist ein max. Dachüberstand von 30 cm, für die Traufen 60 cm zulässig. Größere Dachabschleppungen über Terrassenbereichen und Hauseingängen sowie größere Dachüberstände bei Balkonen mit flächiger Fassadenwirkung sind zulässig.
- 7.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Fertigdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf bei der I + D- Bebauung 80 cm, bei der II + D- Bebauung 50 cm nicht übersteigen.
- 7.5 Nachfolgende Wandhöhen, ^{gem. Art 6 Bay Ko} Sockelhöhen und Giebelbreiten dürfen nicht überschritten werden.

Gebäude	Wandhöhe	Sockelhöhe	Giebelbreite
I + D	3,80 m <i>einschl.</i>	0,50 m	12,00 m
II + D	6,80 m	0,50 m	12,50 m

Die Sockelhöhen werden gemessen ab Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung an der Grundstückszufahrt.

- 7.6 Zum Schutz vor Grundwasser sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Kellerfenster und Lichtschächte sind grundwasserfrei anzuordnen. Die Gründungssohle der normalen Kellergeschosse muß über dem mittleren Grundwasserstand (422,64 m üNN) angeordnet werden. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes, in welchem Tiefgaragen zugelassen sind (zwischen verlängerter Moosfeldstraße und Eichenstraße), wird eine Unterschreitung des mittleren Grundwasserstandes um max. 0,5 m zugelassen.
- 7.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegel oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.
- 7.8 Sonnenkollektoren sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten.
- 7.9 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein, oder anderen Materialien möglich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
Die Errichtung von ortsuntypischen Holzblockhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Holzhäuser in Holzständerbauweise mit senkrechter Holzschalung.
- 7.10 Materialien, die toxische Verbindungen enthalten, dürfen nicht verwendet werden.

§ 8

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 8.1 Bei den festgesetzten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten sind 2 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
Hierbei kann je Wohneinheit der Stauraum vor der zur Wohneinheit gehörenden Garage angerechnet werden.
- 8.2 Bei den Mehrfamilienhäusern sind 2,0 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten, wovon 0,5 Stellplätze als oberirdische Gemeinschaftsstellplätze auszuweisen sind.

Zusätzlich sind weitere 10 % aus der erforderlich werdenden Anzahl von Stellplätzen als Besucherstellplätze auszuweisen.

- 8.3 Für Büro- und Verwaltungsräume allgemeiner Art ist ein Stellplatz je 25 m² Nutzfläche zu errichten.
- 8.4 Für Handwerks- und Gewerbebetriebe ist ein Stellplatz je 60 m² Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte zu errichten.
- 8.5 Im übrigen gelten als Richtzahlen die Mittelwerte nach den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" zu Art. 55 der Bayerischen Bauverordnung.
- 8.6 Die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohneinheiten sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Garagen und Nebengebäude sind nur mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 40 - 45 Grad zulässig. Die Firstrichtung darf parallel oder unter 90 Grad gedreht zum Hauptgebäude verlaufen. Die Dacheindeckung und Dachneigung muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

- 8.7 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestaltersich aufeinander abzustimmen. Die Satteldächer müssen mit dem Hauptfirst über die Gebäudelängsseite der Garagen und Nebengebäude angeordnet werden.
- 8.8 Bei beiderseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 8.9 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.
- 8.10 Die Firsthöhe der Garagen und Nebengebäude darf nicht mehr als 6,20 m über Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung betragen.
- 8.11 Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 9

Grünordnerische Festsetzung, Einfriedung, Sichtfelder

- 9.1 Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 Baugesetzbuch.

- 9.2 Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 9.3 Zwischenlagerung des Oberbodens gemäß DIN 18300 auf Mieten, maximale Schütthöhe 2 m.
- 9.4 Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes wird zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft die Verwendung von einheimischen Laub- und Nadelgehölzen auf einer 4,0 m breiten, privaten Grünfläche festgesetzt.
Der Anteil der Nadelgehölze darf 20 % der Bepflanzung im Rahmen dieser festgesetzten, privaten Grünfläche je Grundstück nicht übersteigen.
Die Baum- und Strauchpflanzen sind im Verband von ca. 2,0 x 2,0 m zu bepflanzen.
- 9.5 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche aus extra weitem Stand 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm , einwandfrei ausgebildete Krone.
Heister 200/250 (für flächige Bepflanzung).
Sträucher: 60/100 cm
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muß den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und muß aus einer anerkannten Qualitätsbaumschule kommen.
- 9.6 Sicherstellung des Pflanzraumes:
Oberbodenbedarf für Vegetationsflächen
Mindesteinbauflächen
großkronige Gehölze 300 x 300 cm
kleinkronige Gehölze 200 x 200 cm
Mindestauftragsstärken vom Oberboden (feste Masse):
großkronige Gehölze 100 cm
kleinkronige Gehölze 75 cm
Pflanzflächen 40 cm
Rasen 20 cm
Der Wurzelstandraum der Bäume in befestigten Flächen ist durch die Einbringung einer Ringdrainage dauerhaft zu belüften.

- 9.7 Der Bestand von Anpflanzungen im Einflußbereich von Bahnanlagen kann nicht gesichert werden. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese Anpflanzungen (Bäume usw.) entsprechend angepaßt bzw. beseitigt werden. Nach einer evtl. Beseitigung können diese Sträucher usw. nicht durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.
Bei Neuanpflanzungen entlang der Bahnanlagen muß der Abstand so groß sein, daß umstürzende Bäume usw. nicht in das Lichtraumprofil der nächsten Gleisanlage bzw. nicht in Einrichtungen der Oberleitung fallen können. Dies bedingt eine Pflanzenauswahl entsprechend ihrer max. Wuchshöhe.

Einfriedung

- 9.8 Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Einfriedungen als Abgrenzung der Erdgeschoßwohnungen unzulässig.
- 9.9 Im restlichen Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur mit senkrecht angeordneten Holzlatten errichtet werden. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 1,0 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 9.10 Vorgelege ohne Einfriedung gemäß Planzeichnung dürfen nur einen Sockel bekommen, der maximal 20 cm hoch sein darf. Die Flächen der Vorgelege sind zu bepflanzen. (keine Hecken).
- 9.11 Bei Mehrfamilienhäusern sind mit dem Bauantrag der Genehmigungsbehörde Freiflächengestaltungspläne mit Details zur Gestaltung, Bepflanzung und Geländeverlauf vorzulegen.

Sichtfelder

- 9.12 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,90 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§ 10

Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

- 10.1 Oberirdische, bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen, ausgenommen solche, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind unzulässig.
- 10.3 Für jede Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig, sofern der Anschluß an ein entsprechendes Erdkabel nicht möglich ist.

§ 11

Immissionsschutz

- 11.1 Entlang der Ostseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall, Wand oder Kombination von beidem) erforderlich, deren Lage und Länge aus der Planzeichnung entnehmen ist.

Die Höhen der Lärmschutzeinrichtung betragen für:

Abschnitt 1: 1,5 m über OK Schiene

Abschnitt 2: 3,0 m über OK Schiene

Abschnitt 3: 4,5 m über OK Schiene

Abschnitt 4: 5,0 m über OK Schiene

Abschnitt 5: 3,5 m über OK Schiene

Abschnitt 6: 2,0 m über OK Schiene

Abschnitt 7: 0,5 m über OK Schiene

11.2 Für die nachfolgenden Haupträume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume) mit einer Überschreitung der Orientierungswerte muß eine Grundrißorientierung erfolgen. (Die Immissionsorte sind im beiliegenden Lageplan, der Bestandteil einer Satzung ist, dargestellt).

Tagzeit (Wohnräume Ober- und Dachgeschoß

Immissionsort	Raumart Wohnräume	Orientierung der Wohnräume nach:
1	Wohnräume	Süden, Westen
2	Wohnräume	Süden, Westen
5	Wohnräume	Süden, Westen
6	Wohnräume	Süden, Westen
10	Wohnräume	Norden, Westen
11	Wohnräume	Norden, Westen
13	Wohnräume	Westen
14	Wohnräume	Westen
15	Wohnräume	Westen
18	Wohnräume	Süden, Westen, Norden
22	Wohnräume	Süden, Westen, Norden
25	Wohnräume	Süden, Westen
26	Wohnräume	Süden, Westen
34	Wohnräume	Süden, Westen, Norden

Nachtzeit (Schlaf- und Ruheräume) Erd-, Ober- und Dachgeschoß

Immissionsort	Raumart Schlaf- und Ruheräume	Orientierung der Schlaf- und Ruheräume nach:
1	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen
2	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen
5	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen
6	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen

9	Schlaf- und Ruheräume	Westen
10	Schlaf- und Ruheräume	Westen
11	Schlaf- und Ruheräume	Westen
13	Schlaf- und Ruheräume	Westen
14	Schlaf- und Ruheräume	Westen
15	Schlaf- und Ruheräume	Westen
17	Schlaf- und Ruheräume	Westen
18	Schlaf- und Ruheräume	Westen
19	Schlaf- und Ruheräume	Westen
21	Schlaf- und Ruheräume	Westen
22	Schlaf- und Ruheräume	Westen
23	Schlaf- und Ruheräume	Westen
25	Schlaf- und Ruheräume	Westen
26	Schlaf- und Ruheräume	Westen
27	Schlaf- und Ruheräume	Westen
29	Schlaf- und Ruheräume	Westen
30	Schlaf- und Ruheräume	Westen
31	Schlaf- und Ruheräume	Westen
33	Schlaf- und Ruheräume	Westen
34	Schlaf- und Ruheräume	Westen
35	Schlaf- und Ruheräume	Westen
37	Schlaf- und Ruheräume	Westen
38	Schlaf- und Ruheräume	Westen
39	Schlaf- und Ruheräume	Westen
42	Schlaf- und Ruheräume	Norden, Westen
43	Schlaf- und Ruheräume	Norden, Westen
46	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen, Norden
50	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen, Norden
53	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen
54	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen

57	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen
58	Schlaf- und Ruheräume	Süden, Westen
61	Schlaf- und Ruheräume	Süden, LS-Fenster
62	Schlaf- und Ruheräume	Süden, LS-Fenster
64	Schlaf- und Ruheräume	Westen
65	Schlaf- und Ruheräume	Westen
67	Schlaf- und Ruheräume	Westen
68	Schlaf- und Ruheräume	Westen
69	Schlaf- und Ruheräume	Westen
71	Schlaf- und Ruheräume	Westen
72	Schlaf- und Ruheräume	Westen
73	Schlaf- und Ruheräume	Westen
75	Schlaf- und Ruheräume	Westen
76	Schlaf- und Ruheräume	Westen
77	Schlaf- und Ruheräume	Westen
78	Schlaf- und Ruheräume	Westen
79	Schlaf- und Ruheräume	Westen
80	Schlaf- und Ruheräume	Westen
81	Schlaf- und Ruheräume	Westen
82	Schlaf- und Ruheräume	Westen
83	Schlaf- und Ruheräume	Westen
84	Schlaf- und Ruheräume	Westen
85	Schlaf- und Ruheräume	Westen
86	Schlaf- und Ruheräume	Westen
87	Schlaf- und Ruheräume	Westen
88	Schlaf- und Ruheräume	Westen
89	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
90	Schlaf- und Ruheräume	Westen
91	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
92	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden

93	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
94	Schlaf- und Ruheräume	Westen
95	Schlaf- und Ruheräume	Westen
96	Schlaf- und Ruheräume	Westen
97	Schlaf- und Ruheräume	Westen
98	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
99	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
100	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
101	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
102	Schlaf- und Ruheräume	Westen
103	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden
104	Schlaf- und Ruheräume	Westen, Norden

- 11.3 Falls eine Grundrißorientierung, nach Ausschöpfung sämtlicher planerischen Maßnahmen, nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist die Bauausführung der Gebäude (Immissionsorte mit den Bezeichnungen IO 1 bis IO 104) entsprechend den Bestimmungen zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm - vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet. Damit können die vorgenannten Orientierungswerte tagsüber im Erdgeschoß weitgehend eingehalten werden.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen dabei ein Gesamtschalldämmmaß von 30 dB(A) an allen Immissionsorten, mit Ausnahme der Immissionsorte IO 2, IO 6, und IO 10 aufweisen. Das Gesamtschalldämmmaß an den Immissionsorten IO 6 und IO 10 muß 35 dB(A), am Immissionsort 2 mindestens 40 dB(A) betragen.

Fenster müssen mindestens den Anordnungen der Schallschutzklasse 1 an allen Immissionsorten, mit Ausnahme der Immissionsorte IO 2, IO 6 und IO 10 entsprechen. Die Schallschutzfensterklasse an den Immissionsorten IO 6 und IO 10 muß 2, am Immissionsort 2 mindestens 3 betragen.

Falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Maßgaben der DIN 4109 in Verbindung mit jenen der VDI-Richtlinie 2719 weiterhin erfüllt sind.

- 11.4 "Die Bauausführung der Gebäude im schienennahen Planbereich, d.h. der Bauzeile östlich der verlängerten Sudetenstraße ist so vorzunehmen, daß die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden."
- 11.5 Für die Tiefgaragenein- und ausfahrt werden nachfolgende, lärmtechnische und lufthygienische Maßnahmen festgesetzt:
- a) Einhausung der Zufahrtsbereiche der Tiefgaragen bis auf einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung.
 - b) Verlegung des Schlüsselschalters auf die Stellplatzebene. Alternativ ist die Betätigung des Garagentores mit Funkbetrieb vorzunehmen.
 - c) Auskleidung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Materialien (möglichst tief abhängende Schallschutzdecke).
 - d) Einbau eines geräuscharmen Garagentores.
 - e) Die Längsneigung der Rampe ist so klein wie möglich zu halten.
 - f) Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist unaufgefordert mit dem Bauantrag einzureichen.
 - g) Falls im Einzelfall von den Anforderungen unter a - f abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA-Lärm und TA-Luft erfüllt sind.
 - h) Die Abgasführung der Tiefgaragenentlüftung ist über dem Dach der jeweiligen Gesamtgebäudekomplexe vorzunehmen.

§ 12


Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Westendorf, den **16.12.1993**


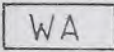









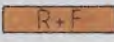
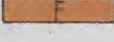
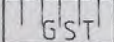
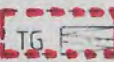

Stadtbergen, den 16.07.92
geändert, den 06.08.92
geändert, den 19.11.92
geändert, den 13.05.93
geändert, den 01.07.93 (nur § 8)
geändert, den 25.11.93


Simon Lipp
1. Bürgermeister



Uli Knecht, Dipl.Ing.

FESTSETZUNGEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
-  ALLGEMEINE WOHNGEBIETE NACH MASSGABE DES PARAGRAPHEN 2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- $II+D$ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, WOBEI EIN 3 VG. IM DACHRAUM ZULÄSSIG IST.
- $I+D$ ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE, WOBEI EIN 2 VG. IM DACHRAUM ZULÄSSIG IST.
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL HÖCHSTZULÄSSIG
-  GESCHOSS-FZ HÖCHSTZUL PARAG. 4 DER TEXTL FEST.
-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG MIT MAXIMAL 2 WE.
-  NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG MIT JEWEILS MAXIMAL 2 WE.
-  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
-  OFFENE BAUWEISE, EINZELHÄUSER, DOPPELHÄUSER ODER HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG.
- SD SATTELDACH
- PD PULTDACH
-  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
-  ABGRENZUNG GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  HAUPTFIRSTRICHTUNG GEMÄSS PARAGRAPH 7 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
-  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
-  RAD - UND FUSSWEG
-  FUSSWEG
-  GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE FÜR BESUCHER
-  FLÄCHEN FÜR EINGEHAUSTE TG. ZU-UND ABFAHRTEN
-  BAUGRENZEN GEMÄSS PARAGRAPH 5 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN



FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG



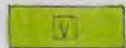
KINDERSPIELPLATZ ÖFFENTLICH



PRIVATE GRÜNFLÄCHE, BREITE 4,0 m, DIE NACH MASS GABE DES PARAGRAPHEN 9 ZIFF. 4 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZU BEPFLANZEN IST.



BÄUME ZU PFLANZEN



VERKEHRSGRÜN ÖFFENTLICH



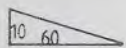
PARKANLAGE ÖFFENTLICH (DORFANGER)



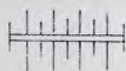
VERSORGUNGSFLÄCHE - ELEKTRIZITÄT (TRANSFORM.)



VERSORGUNGSFLÄCHE - GAS (GASREGELANLAGE)



SICHTDREIECK MIT MASSANGABE



LÄRMSCHUTZEINRICHTUNGEN GEMÄSS PARAGRAPPH 11 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.

III I N W DE I S DE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

860/1

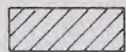
FLURNUMMERN



VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GEBÄUDE



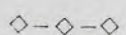
VORSCHLAG ZUR SITUIERUNG NEUER GARAGEN



BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE



BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



ABWASSERLEITUNG



GASLEITUNG (VORHANDEN)

DER GEMEINDERAT WESTENDORF HAT IN SEINER
SITZUNG AM 16.07.1992 DIE AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSS WURDE AM 17.07.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG
VOM 19.11.1992 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS
PARAGRAPH 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 8.02.1993
BIS 22.02.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

DIE GEMEINDE WESTENDORF HAT MIT BESCHLUSS DES
GEMEINDERATES VOM 12.08.1993 DEN BEBAUUNGS-
PLANENTWURF IN DER FASSUNG VOM 13.05.1993 GEMÄSS
PARAGRAPH 10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 16.12.1993
GEM. PARAGRAPH 12 BAUGB i.V.m. PARAGRAPH 2
NR.6 SATZ 2 BAUGB- MASSNAHMEN G, ORTSÜBLICH
BEKANNT GEMACHT.



WESTENDORF DEN 16.12.1993
GEMEINDE WESTENDORF

LIPP
1. BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN IST HIERMIT IN KRAFT GETRETEN.

STADTBERGEN

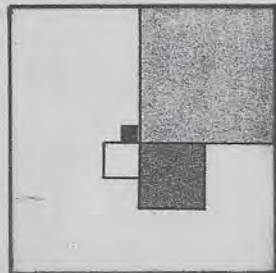
GEÄNDERT

16.07.92

19. 11. 92

13. 05. 93

KNECHT INGENIEUR BÜRO



Ingenieurbüro für Bauwesen,
Hochbau, Tiefbau, Umweltschutz
Wohnungsbau, Bauleitplanung
Uli Knecht, Dipl. Ing., BDB
Deuringen, Schnurbeinstraße 9
D 8901 Stadtbergen 3
Tel. 08 21 / 43 61 86, Fax 08 21/ 43 74 79



1. Änderung
des Bebauungsplanes
"Östlich der Meitinger Straße"

Zeichenerklärung:



Geltungsbereich der 1. Änderung



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

II + D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,35

Grundflächenzahl (höchstzulässige)

0,7

Geschoßflächenzahl (höchstzulässige)

H

Nur Hausgruppen zulässig

SD/PD

Satteldach/Pulldach



Wertstoffcontainer

aufgestellt am: 29.09.96

geändert am: 13.11.97



Maßstab 1 : 1000

Verfahrensvermerke

- a) Die Gemeinde Westendorf hat mit Beschluß vom .19. Nov. 1997... die 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- b) Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..2.5. Nov. 1997... ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung ist damit rechtskräftig.

Westendorf, ..2.5. Nov. 1997...

Lipp
1. Bürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Meitinger Straße" im vereinfachten Verfahren

Die Gemeinde Westendorf erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 8 Abs. 4, 9, 10 und 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl I S. 2049), §§ 1 u. 2 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626), Art. 98 Abs. 3 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S 323) und des Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1993 (GVBl. S. 65) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1996 (GVBl. S. 540) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Östlich der Meitinger Straße" im vereinfachten Verfahren folgende

S A T Z U N G

§ 1

Der am 16.12.93 in Kraft getretene Bebauungsplan wird gemäß der dieser Satzung zugrunde liegenden Planzeichnung in der Fassung vom 13.11.97 geändert.

§ 2

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§ 3

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Westendorf, 2.5. Nov. 1997. .

Lipp
1. Bürgermeister

