



ZEICHENERKLÄRUNG

A1 Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
(gültig für Einzel- und Doppelhäuser)
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Dorfgebiet mit der eingeschränkten Festsetzung, dass nur sonstige Wohngebäude zulässig sind

A2 Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl 0,4 (gemäß § 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 (gemäß § 20 BauNVO)
- II-ID zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO), davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe, max. WH 4,20m (hangsüds)
- Höhenlage der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

- Gebäude:**
die maximale Wandhöhe beträgt 4,20 m (hangsüds); als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren. Dabei müssen die Gebäude in der Höhe so stuliert werden, dass das Untergeschoss nicht zum Vollgeschoss (gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO) wird.
zudem gilt:
a) bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Erschließung erfolgt von Süden):
- die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
b) bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen (Erschließung erfolgt von Norden):
- die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf maximal 0,15 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte;
- die Gebäude müssen in der Höhe so stuliert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird; als festgelegtes Gelände gilt die bestehende bzw. geplante Höhe der Straßenbegrenzungslinie übertragen an der straßenseitigen Baugrenze verbunden mit dem bestehenden Gelände auf der Gebäuderückseite (= straßenabgewandte Seite), gemessen an der Straßenseitigen Gebäudemitte.
- Garagen:**
a) bei Garagen, die von Osten oder Westen (Lage der Erschließungsstraße) erschlossen sind:
- bei Grenzbebauung darf die Wandhöhe von Garagen bergwärts höchstens 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
b) bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen (Erschließung erfolgt von Süden):
- Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
c) bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen (Erschließung erfolgt von Norden):
- bei Garagen mit Abstand bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche: Oberkante Rohfußboden nicht höher als 5 cm über der Höhe der Erschließungsstraße;
- bei Garagen mit größerem Abstand zur Erschließungsstraße sind diese je zusätzlich Abstandsmeter um 10 cm tiefer zu situieren;
- die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohfußboden der Garage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

A3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise (gemäß § 22 BauNVO)
 - EID nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (gemäß § 23 BauNVO)
- Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Nebengebäude ohne Feuerstätten und ohne Aufenthaltsräume bis zu 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nicht jedoch in den privaten Grünflächen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

A4 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

- Gestaltung der Dächer**
Hauptfirstrichtung, zwingend bei Hauptgebäuden
Kniestöcke bis 0,6 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Maueraußenkante.
Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:
Satteldach, Dachneigung 36° - 48° Grad
nur bei den Hauptgebäuden außerdem zulässig sind:
versetztes Pultdach, Dachneigung 28° - 44°
Als Höhenversatz des Dachversatzes sind maximal 0,8 m, gemessen von OK Dachhaut des niedrigeren Pultes bis UK Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.
max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m ohne Dachrinne
max. Dachüberstand am Ortsgang: 0,3 m
Dachfarbe: nur Rottöne sind zulässig
Dachaufbauten in der Form von Schlepplaggen, Giebelgauben oder Zwerggiebel sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtbreite der Dachfläche nicht überschreiten, max. Gaubeneinzelbreite = 1,60 m
Zwerghäuser dürfen maximal 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten, sie werden nicht auf die vorgegebene Gesamtbreite der Gauben angerechnet.
Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten, Dachneigungen sind nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert sind.
Dachaufbauten für Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie parallel mit maximal 0,2 m Abstand zur Dachfläche ausgeführt werden (keine Aufständerung).

- Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**
Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzassade (keine Blockbauweise) auszuführen.
Außenputz gemauertes Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.
Die Hauptgebäude müssen in Firstrichtung längsrechteckig sein.
- Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die Grundstücke können, mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden.
Zäune zur Straße hin sind aus senkrechten Holzstäben herzustellen:
Zäunhöhe incl. Sockel 1,0 - 1,2 m, max. Sockelhöhe 10 cm.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind stets zur Erschließungsstraße hin offen zu halten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 großkroniger heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde vorgenommen werden.

A5 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- Sicherdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sicherdreiecks dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Druckpunkte gelegte Ebene erheben würden.

A6 Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung

- Trafostation
 - Überleitung der Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) 20 KV mit Sicherheitstreifen
 - Bestehender Mischwasserkanal
 - Hauptwasserleitung der Bay. Rieswasserversorgung DN 200 AZ
- Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

A7 Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- private Grünfläche, vorzugsweise mit Obstbäumen (Hochstämme) zu bepflanzen
- Pflanzgebot:
Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Bei den Pflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze und heimische Obstsorten gepflanzt werden:
Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Splitzahorn, Obstbäume (Hochstämme)
Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfiffenhütchen
Fremdländische Gehölze, wie z. B. Koniferen, sind nicht zugelassen.

A8 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahlen in Meter
- Das anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf privaten bzw. öffentlichen Flächen zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbesserung zu sammeln.
Die Behälter können, soweit vorhanden an den Regenwasserkanal, ansonsten an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

A9 Zeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahme

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Flurnummer
 - Gebäude bestehend
 - Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
 - Anliegerstraße (Trennung der Verkehrsarten)
 - Unterteilung der Verkehrsflächen:
- Fahrbahn
- Grünflächen
- Gehweg
 - Auftellung des verkehrsberuhigten Bereiches in Mischverkehrsfläche, Grünflächen, Parkflächen
 - Fußweg
 - Wirtschaftsweg
 - Höhenlinien, Angabe der Höhe über NHN (Normal Höhe über Null)
 - Parzellennummerierung 1 - 40
 - Empfehlung für Garagenzufahrt
- Durch die im nordöstlichen Bereich liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und dem vor allem über die Anliegerstraße (Flurstück Nr. 208) erfolgenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist zeitweilig mit entsprechenden ortsüblichen Immissionen (Geruch, Lärm) zu rechnen.

Satzungspräambel

Die Stadt Harburg erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bauutzungsverordnung BauVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-1) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

„Westheimerfeld - Erweiterung - 1. Änderung“

Satzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich des Baugbietes gilt der Lageplan des zeichnerischen Teils vom des Bebauungsplans „Westheimerfeld - Erweiterung - 1. Änderung“, gefertigt vom Büro HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Marktplatz 1, 86655 Harburg (Schwaben).

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans
Der Bebauungsplan „Westheimerfeld - Erweiterung - 1. Änderung“ besteht aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen mit Hinweisen sowie der Begründung vom

§ 3 Außerkräfttreten anderer Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Bebauungspläne „Westheimerfeld“ und Westheimerfeld - Erweiterung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westheimerfeld - Erweiterung - 1. Änderung“ außer Kraft gesetzt.

§ 4 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Harburg (Schwaben), den

Wolfgang Kilian
1. Bürgermeister

LAND:	FREISTAAT BAYERN	Aufstellungsbeschluss gem. §2 BauGB
KREIS:	DONAU RIES	gefasst am 29.05.2008 und 05.03.2009
GEMEINDE:	STADT HARBURG OT MÜNDLING	und im Amtsblatt Nr. 11
BEZEICHNUNG:	„WESTHEIMERFELD ERWEITERUNG - 1. ÄNDERUNG“	bekannt gemacht am 13.03.2009
		Harburg, 22.06.2009
		Stadt
		Wolfgang Kilian 1. Bürgermeister

Entwurf gefertigt:	06.03.2009	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
		vom 23.03.2009
		bis einschließlich 23.04.2009
		Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB
		am 13.03.2009 im Amtsblatt Nr. 11
		Harburg,
		Stadt
		Wolfgang Kilian 1. Bürgermeister

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG Dipl.-Ing. FH Michael Jeltsch Marktplatz 1 86655 Harburg Tel. 09080/999-261 Fax 09080/999-299		Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB vom
		Gemeinderat gefasst am 07.05.2009
		und im Amtsblatt Nr.
		bekannt gemacht am
		Harburg,
		Stadt
		Wolfgang Kilian 1. Bürgermeister

		In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
		Durch Bekanntmachung im Amtsblatt
		Nr. am
		Harburg,
		Stadt
		Wolfgang Kilian 1. Bürgermeister

Projekt:		Anlage:	
Stadt Harburg - OT Mündling		Maßstab: 1:1000	
Bebauungsplan		Projekt-Nr.: 2085431	
"Westheimerfeld - Erweiterung"			
Darstellung:			
	Name	Datum	
	M. Jeltsch	08.05.2009	
	C. Enßlin	08.05.2009	
	M. Jeltsch	08.05.2009	
	DIN- / Plan-	größe m²:	
		0,35 m²	
Bauherr/Auftraggeber:		Planverfasser:	
Stadt Harburg		HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG	
Schlossstraße 1		Marktplatz 1, 86655 Harburg/Schwaben	
86655 Harburg / Schwaben		Tel. 09080 / 999-0, Fax. 09080 / 999-249	
Pfad/Zeichnungsnummer: Projekte_2112\2008\2085431 Harburg BGWestheimerfeld Mündling\Pläne\2085431A_BPL.dwg			