

# GEMEINDE WESTHEIM LANDKREIS WEIßENBURG - GUNZENHAUSEN

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## "WESTHEIM NR. 1" - AUHAUSNER STRASSE

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

NÖRDLINGEN,

DEN 10.08.2021

**Wipfler PLAN**

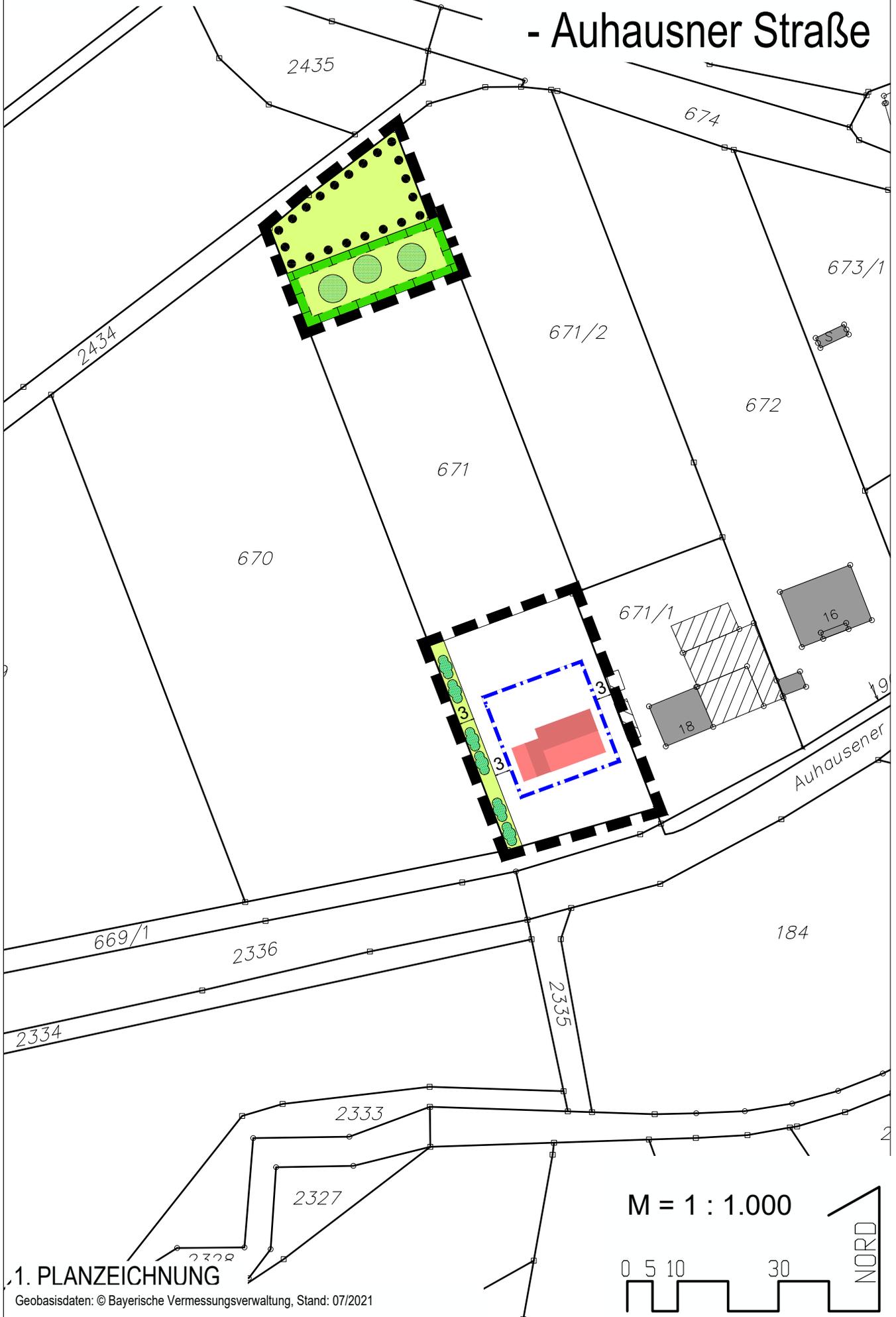
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Proj.Nr.: 3197.005

# Einbeziehungssatzung

# "Westheim Nr. 1" - Auhausner Straße



Wipfler PLAN

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 07/2021

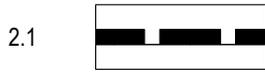
# PRÄMBEL

Die Gemeinde Westheim erlässt

aufgrund der §§ 9 und 10 (alternativ: §§ 9, 10 und 13/a/b) des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23, der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

folgende Satzung:

## 2. FESTSETZUNGEN



2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



2.2 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3



2.3 Es sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig.

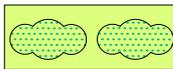


2.4 Baugrenzen  
Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Die Überschreitung der Baugrenzen in die Grünflächen und den Straßenraum sind nicht zulässig.

2.5 Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

2.6 Grünordnung



Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

zu pflanzende, zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern zur Ortsrandeingrünung; entlang von mind. 66 % der westlichen Baufeldgrenze; Standort und Aufteilung veränderbar

Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup>; Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, ohne Ballen Höhe 60-100



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Den Eingriffen durch die Satzung und ihrer Umsetzung werden die in der Planzeichnung bezeichnete Teilfläche der Flur-Nr. 671 Gmkg. Westheim im Umfang von 368 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese



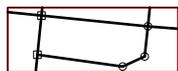
zu pflanzender Obstbaum (Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden), Anzahl: 3 Stück, Mindestpflanzqualität: Obstbäume, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Die Ausgleichsfläche ist jährlich zweimal ab dem 15.06 zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung der bestehenden Bepflanzung

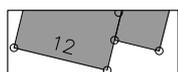
## 3. HINWEISE



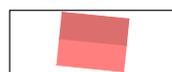
bestehende Flurstücksgrenze



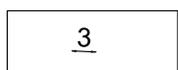
bestehende Flurstücksnummer



bestehende Haupt- und Nebenbauten



unverbindlicher Bebauungsvorschlag



Maßzahl in Meter, z.B. 3,0 m

## 4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwider handelt.

## 5. VERFAHRENSVERMERKE

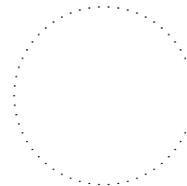
(Verfahren gemäß § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom ..... beschlossen.

Westheim, den .....

.....

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister

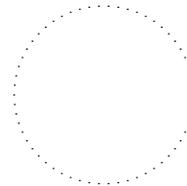


Siegel

5. Ausgefertigt  
Westheim, den .....

.....

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister



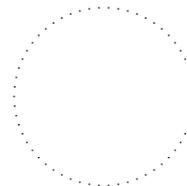
Siegel

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Westheim, den .....

.....

Herbert Weigel  
Erster Bürgermeister



Siegel