
GEMEINDE WESTENDORF
BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
WESTENDORF SÜD"
ENTWURF

PLANDATUM 04.11.2024

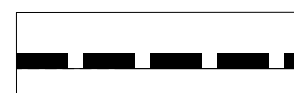
PLANFERTIGER: Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 8,10 des Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 3 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Der Bayerischen Bauordnung BayBO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017), des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4 (BayNatSchG), dem Bundesnaturschutzgesetzes, diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.



Bestandteile der Satzung
 Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Westendorf Süd" besteht aus der Satzung vom 04.11.2024 (mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen) mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 04.11.2024. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom 04.11.2024 beigelegt.



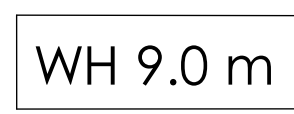
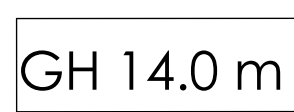
Zeichnerische Festsetzungen

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

 Grenze des Geltungsbereiches

Räumlicher Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbegebiet Westendorf Süd" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 254, 254/1, 254/2, 255, 255/1, 255/2, 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 257/8, 258, 258/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 256 (Mühlgasse) der Gemeinde Westendorf und hat eine Größe von ca. 4,542 ha.


- 1 Art der Nutzung**
-  **GE** gemäß § 8 BAUNVO festgesetzt als Gewerbegebiet
 -  **GE_B** Betriebsleiterwohnungen


- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), Wandhöhen (WH) sowie das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
-  **GFZ 1.8** Geschossflächenzahl, z.B. 1,8
Maximale zulässige Geschossflächenzahl hier: 1,80
 -  **GRZ 0.6** Grundflächenzahl, z.B. 0,6
Maximal zulässige Grundflächenzahl hier: 0,60, max. GRZ nach 1.9.4. BauNVO, mit Überschreitung 0,8.
 -  **WH 9.0 m** Wandhöhe z.B. max. 9,0 m
Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 9,0 m
 -  **GH 14.0 m** Gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße
Gesamthöhe z.B. max. 14,0 m
Maximal zulässige Firsthöhe/ Gesamthöhe in Meter, hier: 14,0 m

FOK max.+0,5 m

II

3 Bauweise und Baugrenzen

 **CI** **Abweichende Bauweise(a)**
Es gilt die offene Bauweise.

 **Baugrenze**
Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeecken und Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m zugelassen werden (§31 Abs. II, V m. §23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).



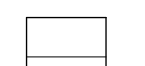


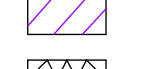

3.1 Die Abstandsflächen des Art.6 BayBO sind einzuhalten. Haupt- und Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.




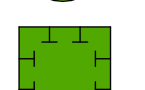
4 Dachformen

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 4 - 28 ° zulässig.

5 Verkehrsflächen

-  **Öffentliche Verkehrsflächen**
-  **Wirtschaftsweg**
-  **Straßenbegrenzungslinie**
-  **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**
-  **Sichtdreieck von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten**
-  **Anbaufreie Zone**
-  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

6 Grünflächen, Grünordnung

-  **Öffentliche Grünfläche**
-  **Private Grünfläche**
-  **Baumpflanzung, Lage variabel**
-  **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
ökologische Ausgleichsflächen

Gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

-  **Bausubstanz**
-  **Dienstbarkeitsfläche G+F+L**
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit, mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Westendorf

Westendorf, den (Siegel)

 Fritz Obermaier, 1. Bürgermeister
 Planverfasser:
 Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt
 Römerkeselstraße 11, 86925 Fuchstal-Asch

 Dipl. Ing. Johannes Wolffhardt

Gemeinde Westendorf | Landkreis Ostallgäu
 Festsetzung durch Textteil
 Bebauungsplan Gewerbegebiets Westendorf
 Entwurf vom 04.11.2024

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiets Westendorf Süd im Bereich des östlichen Ortsrandbereiches des Hauptortes.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Westendorf Süd" beschlossen. Der Lageplan des Architekturbüros Wolffhardt vom 18.03.2022 wurde im Amtsblatt NR. 7/22 vom 08.04.2022 veröffentlicht. Die Geltungsbereichsänderung wurde mit der Sitzung vom 01.02.2023 beschlossen und am 17.03.2023 veröffentlicht. Die nochmalige Änderung des Geltungsbereichs wurde mit der Sitzung vom 27.03.2024 beschlossen und am 08.11.24 veröffentlicht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023 wurde vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 im Rathaus der Gemeinde Westendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-westendorf.de) veröffentlicht. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 17.03.2023 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG-BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 04.11.2024 (mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen) wurde vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 im Rathaus der Gemeinde Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.gemeinde-westendorf.de) veröffentlicht. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.11.2024 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS
 Die Gemeinde Westendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xxx.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Westendorf Süd" in der Fassung vom xxx.2025 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Westendorf, den (Siegel)

 Fritz Obermaier, 1. Bürgermeister



QUELLE: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=luftbild_labels&catalogNodes=11&E=627697.54&N=5309827.34&zoom=13

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET WESTENDORF SÜD

GEMEINDE WESTENDORF
 LANDKREIS OSTALLGÄU



BEBAUUNGSPLAN /
GRÜNORDNUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET WESTENDORF SÜD

M 1 : 1000
 PLANFASSUNG 04.11.2024

PLANUNG:
 DIPLING.ARCHITEKT+STADTPLANER
 JOHANNES WOLFFHARDT
 RÖMERKESSELSTR.11
 86925 FUCHSTAL
 info@architekt-wolffhardt.de
 08243/9937091