

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz -BBauG-, des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende Satzung zur

1. Änderung

des Bebauungsplanes für das Gebiet "Oberdorf-Südwest" Grundstücke Fl.Nr. und Teilflächen aus 658, 659, 659/1, 659/2, 659/3, 659/4, 660, 709/1 (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 16.12.1985 AZ.: SG 60 / Beb.Pl. "Oberdorf - Südwest" ).

§ 1

(1) Für das Gebiet "Oberdorf-Südwest", Gde. Waltenhofen /Allgäu gelten die von Architekten Hans Felkner im Juli 1973 / Januar 1975 und die von Architekt BDB Gerhard Gelitzki am 03.12.1984, ergänzt am 17.07.1985 und 28.08.1986 gefertigte Bebauungsplanzeichnungen, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften (Satzung) den Bebauungsplan bilden. Die Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Außerdem gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2

Art der Bebauung.

Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1764) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung.

(1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung.

(2) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- (3) Die Gebäude haben eine ausgesprochene Längsform zu erhalten (Rechteck). Dabei ist die Traufseite mindestens 1,50 m länger auszuführen als die Giebelseite.
- (4) Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen.

§ 5

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen, bei Teilung je Doppelhälfte 250 m<sup>2</sup>.

§ 9

Dachform, Dachneigung

Hauptgebäude bis zu 2 Vollgeschossen:

- (1) Zugelassen sind nur ziegelfarbige Satteldächer. Die Dachüberstände müssen mindestens 0,80 m, dürfen jedoch nicht mehr als 1,50 m betragen.
- (2) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 24° und 30° auszubilden.

Nebengebäude:

- (3) Garagen mit Satteldächern sind mit einer Dachneigung bis 22° auszubilden. Werden sie jedoch an den Giebelseiten des Hauptbaukörpers eingebaut, müssen sie die Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten.

Die Garagen im nördlichen Planbereich -auf dem Grundstück Fl.Nr. 659-, sowie die Garagen auf den Grundstücken mit den Festsetzungen II u sind mit Flachdach auszuführen.

Ausnahmsweise kann auch ein Satteldach zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

## § 8

### Dachaufbauten

Dachgauben, Dachaufklappungen und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern mit 30° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- (1) Dachgauben sind bis zu  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge zulässig.
- (2) Bei der Errichtung von Dachgauben muß der Abstand der einzelnen Gauben mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen, die 1,50 m nicht überschreiten darf. Zwischen Gaube und Dachende (Ortsgang) muß ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Dachgauben dürfen nicht höher als 1,20 m sein.
- (3) Außenflächen und Eindachungen der Dachgauben sind dem Farbton oder dem Material des Daches anzupassen. Fensterrahmen sind ebenfalls farblich anzupassen.
- (4) Dachgauben, Dachaufklappungen und Dacheinschnitte sind außerdem so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes harmonisiert eingebunden sind.

## § 9

### Sockelhöhe

- (1) Zur Festlegung der Sockelhöhe (Erdgeschoßoberkante) darf die Höhenlage der Oberfläche der Baugrundstücke durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.
- (2) Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EG-Fußboden-Oberkante) wird vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

## § 10

### Kniestöcke

Die Höhe der Kniestöcke darf bei Gebäuden mit der Festsetzung II maximal 50 cm betragen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Fußfette im Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk.

Bei Wohngebäuden mit der Festsetzung I oder II u ist eine Kniestockhöhe von maximal 80 cm zulässig, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Fußfette im Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk.

§ 11

Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Einzelne Flächen können mit einem Holzschirm oder sonstigen Werkstoffen versehen werden, die im Einklang mit der gesamten Fassadengestaltung stehen müssen. Blechverkleidungen dürfen nicht verwendet werden.
- (2) Die Verwendung von grell wirkenden Farben ist unzulässig.
- (3) Doppelhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

§ 12

Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude -im Sinne § 14 BauNVO- sollen an der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Stelle errichtet werden. Bei der Aufstellung der Garagen ist zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5 m freizuhalten. Doppelgaragen und Grenzgaragen müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.

Ausnahmsweise können Garagen und sonstige Nebengebäude unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen und auch außerhalb der überbaubaren Flächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die Verkehrsbelange oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts- oder Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 13

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe errichtet werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Belange nicht entgegenstehen. Die baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten (z.B. feuerbeständige Grenzwall und Abstand zu bestehenden Gebäuden).

§ 14

Einfriedungen.

- (1) Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,00 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm festgelegt.
- (2) Längs der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit zwei waagrechten ungesäumten Schwertlingsbrettern herzustellen.
- (3) Wenn die einheitliche Ausführung im Straßenzug gesichert ist, können Maschendrahtzäune mit mindestens 6 x 6 cm Maschenweite und bis 1 1/2 Zoll starken Eisenrohren zugelassen werden.
- (4) Die Flächen zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche dürfen nicht eingefriedet werden.
- (5) Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen.

§ 15

Stromleitungen, Fernsehantennen.

- (1) Die Stromleitungen an den Häusern sind zu verkabeln und unter der Erdoberfläche zuzuleiten.
- (2) An jedem Wohngebäude darf nur eine Fernsehantenne angebracht werden.

§ 16

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Textteil vom 06.03.1975, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 17.11.1975 - AZ V/1 - KN/SCH wird gleichzeitig außer Kraft gesetzt.

Waltenhofen, 18.09.1985  
ergänzt am 07.10.1986



*Karl Fritz*  
(Karl Fritz)

1. Bürgermeister