

Gemeinde Waltenhofen

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

### 3 .   Ä n d e r u n g

des Bebauungsplanes für das Gebiet "Oberdorf-West", genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 04.09.1986 AZ.: 60 / Änd. d. BPl. "Oberdorf-West".

#### § 1

##### Inhalt des Bebauungsplanes.

Für das Gebiet "Oberdorf-West" gilt

- a) die von der Planungsstelle für Gemeinden beim Landratsamt am 12.02.1970 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und
- b) für den Geltungsbereich der 3. Änderung die vom Architekturbüro Breitfeld und Jehle, Dietmannsried, am 12.02.1986 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan.

Beide Bebauungsplanzeichnungen sowie der Grünordnungsplan bilden zusammen mit den nachstehenden Vorschriften (Satzung) den Bebauungsplan. Die Bebauungsplanzeichnungen sowie der Grünordnungsplan sind Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

##### Art der baulichen Nutzung.

1. Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne § 4 Bau-

nutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763) festgesetzt.

2. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung.

1. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan.
2. Im Geltungsbereich der von der Planungsstelle für Gemeinden ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 12.02.1970 dürfen die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.
3. Im Geltungsbereich der vom Architekturbüro Breitfeld und Jehle, Dietmannsried, am 12.02.1986 ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung (3. Änderung) wird der Höchstwert für die Grundflächenzahl auf 0,4 und der Höchstwert für die Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

### § 4

#### Bauweise.

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu drei Hauseinheiten.
2. Im Geltungsbereich der 3. Änderung dürfen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen.

§ 5

Zahl der Vollgeschosse.

1. Die in den Bebauungsplanzeichnungen eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend.
2. Die in den Bebauungsplanzeichnungen eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse ohne Kreis gelten als Höchstgrenze. Innerhalb des Geltungsbereiches der
3. Änderung ist das zweite Vollgeschöß nur zulässig, wenn es in einem freien Untergeschoß liegt und wenn sich dies aus dem natürlichen Hangverlauf ergibt, der Höchstwert der Geschoßflächenzahl nicht überschritten und das Siedlungs- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 6

Firstrichtung.

1. Für die Firstrichtung der Hauptgebäude sind die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend. Ausnahmsweise können Abweichungen zugelassen werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
2. Ausnahmsweise ist ein vom Hauptfirst abzweigender Nebenfirst (z.B. auf einer Widerkehr) zulässig, wenn 2/3 der Länge des Hauptfirstes nicht überschritten wird.

§ 7

Dachform, Dachneigung.

Hauptgebäude:

1. Zugelassen sind nur ziegelfarbige Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 30°.

Die Dachüberstände müssen mindestens 0,70 m, dürfen jedoch nicht mehr als 1,10 m betragen.

Nebengebäude:

2. Im Geltungsbereich der von der Planungsstelle ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 12.02.1970 sind alle freistehenden Garagen mit Pult- oder Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 5° zu versehen. Garagen, die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach errichtet werden, müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten.
3. Im Geltungsbereich der vom Architekturbüro Breitfeld und Jehle, Dietmannsried am 12.02.1986 ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung sind alle freistehenden Garagen mit einem ziegelfarbigem Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 22° auszubilden. Garagen, die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach errichtet werden, müssen die Dachneigung des Hauptgebäudes erhalten.
4. Ausnahmen von den Festsetzungen in den Absätzen 1 - 3 können zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8

Dachaufbauten usw.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufklappungen sind bei Satteldächern ab 28° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufklappungen sind bis zu 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 über-

schreiten darf. Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muß ein Abstand von mindestens 2,00 m eingehalten werden. Die Dachgauben dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

3. Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben und Dachaufklappungen sind dem Farbton oder dem Material des Daches anzupassen.
4. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufklappungen sind außerdem so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes harmonisch eingebunden sind.

#### § 9

##### Sockelhöhe und Gebäudehöhe.

1. Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen.
2. Das natürliche Gelände der Baugrundstücke darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit durch die Straßenführung oder Straßenhöhe das natürliche Gelände angepaßt werden muß.

#### § 10

##### Kniestöcke.

1. Bei sämtlichen Hauptgebäuden mit der Festsetzung "II" (zwingend) ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
2. Bei sämtlichen Hauptgebäuden mit der Festsetzung "I" (zwingend) oder "II = I + U" ist ein Kniestock von 0,80 m zulässig.
3. Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen.

§ 11

Fassadengestaltung.

1. Nicht zugelassen sind:
  - a) auffallend gemusterter, grobkörniger Putz;
  - b) glänzende Metallverkleidungen;
  - c) grell wirkende Farbtöne.
2. Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen oder Nebengebäude müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung haben.

§ 12

Garagen und Nebengebäude.

1. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanzeichnung vom 10.02.1970 müssen die Garagen und sonstigen Nebengebäude i.S. § 14 BauNVO, soweit dies im Bebauungsplan vorgesehen ist, an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
2. Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanzeichnung vom 12.02.1986 sollen Garagen und sonstige Nebengebäude i. S. § 14 BauNVO möglichst an der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Stelle errichtet werden.
3. Garagen und Nebengebäude i. S. § 14 BauNVO können auch unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange oder die beabsichtigte Gestaltung des Siedlung- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.
4. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9 qm Grundfläche) in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

5. Ausnahmsweise kann auf jedem Grundstück ein Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe errichtet werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Belange nicht entgegenstehen. Die baurechtlichen Vorschriften sind dabei einzuhalten (z. B. feuerbeständige Grenzwall und Abstand zu bestehenden Gebäuden).
6. Ausnahmsweise darf bei Grenzgaragen, wenn die Geländebeziehungen dies erfordern, auch die in Art. 7 BayBO vorgeschriebene Traufhöhe von 2,75 m im Mittel überschritten werden.
7. Bei der Aufstellung der Garagen ist zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Die Stellfläche darf bei freistehenden Garagen nicht überbaut oder überdacht werden.

### § 13

#### Einfriedungen.

1. Einfriedungen, Hecken usw. dürfen eine Höhe von 1,00 m, einschließlich eines Sockels von 0,20 m nicht überschreiten.
2. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Holzbauweise herzustellen. Zum Fahrbahn- bzw. Gehsteigrand ist mit Einfriedungen aller Art ein Abstand von mindestens 0,50 m (Lichttraumprofil) einzuhalten.
3. Die auf der Bebauungsplanzeichnung vom 12.02.1970 grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden. Gleiches gilt für den Zufahrtbereich von Garagen, wenn diese auf dem Baugrundstück außerhalb der Festsetzung bzw. des Vorschlages errichtet werden.

4. Ausnahmen von Abs. 1 - 3 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Siedlungs- oder Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 14

Grundstücksbepflanzungen.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind Bäume, insbesondere auch Obstbäume, Sträucher und Büsche einheimischer Art zu verwenden. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanzeichnung vom 12.02.1986 des Architekturbüros Breitfeld und Jehle ist außerdem der Grünordnungsplan vom 12.02.1986 zu beachten.

§ 15

Fernsprech- und Stromleitungen.

1. Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie Hochspannungsleitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.
2. Ausnahmen können für Freileitungen und Dachständer dann gestattet werden, wenn dadurch die Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 16

Inkrafttreten.

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BBauG mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 3. April 1970 außer Kraft.

Waltenhofen, 19.03.1986

ausgefertigt: 10.10.1986

G e m e i n d e :



*Karl Fritz*  
(Karl Fritz)

1. Bürgermeister