

## **Textteil**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Rauns“**

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils gültigen Fassungen, folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

#### **§ 1 – Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rauns“, das im Norden von der Ortsstraße „Ins Thal“ und im Süden von dem Grundstück Fl.Nr. 356/3 der Gemarkung Waltenhofen begrenzt wird, gilt die von der Gemeindeverwaltung, Technisches Bauamt, gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 04.11.2004 die mit den nachstehenden Vorschriften die 3. Bebauungsplanänderung bildet.

#### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet der 3. Bebauungsplanänderung wird als Allgemeines Wohngebiet – WA – im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, festgesetzt.

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften.

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die höchstzulässigen Wandhöhen und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

1. Als Obergrenze werden festgelegt:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

2. Für die im Plangebiet ausgewiesenen Gebäude ist eine Wandhöhe von 6,30 m gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Fußpfette zulässig.

#### **§ 4 – Bauweise**

1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

#### **§ 5 – Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### **§ 6 – Firstrichtung**

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

#### **§ 7 – Dachform und Dachneigung**

##### **Hauptgebäude:**

- 1) Zugelassen sind naturrot-ziegelfarbige oder extensiv begrünte Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: 0,50 m – 1,50 m

Traufe: 0,60 m – 1,50 m.

- 2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 25 bis 35° aufweisen.

Nebengebäude:

Bei den mit dem Wohngebäude verbundenen Garagen sind naturrot-ziegelfarbene oder extensiv begrünte Satteldächer bei gleicher Dachneigung und Eindeckung mit folgenden Dachüberständen zugelassen.

Ortsgang: 0,30 – 0,50 m

Traufe: 0,30 – 0,40 m.

**§ 8 – Dachaufbauten**

Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.

Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.

Je Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.

Bei Dachaufbauten muß zwischen Gaube und Gebäudeende ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.

Gauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes ansetzen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

**§ 9 – Kniestöcke**

1. Bei Wohngebäuden mit EG und DG ist ein Kniestock von mindestens 1,50 m zwingend vorgeschrieben. Bei Wohngebäuden mit EG und OG ist ein Kniestock von höchstens 0,50 m zulässig.

2. Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen.

### **§ 10 – Fassadengestaltung**

1. Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
2. Die Sockelzone darf farblich nicht von der übrigen Fassade abgehoben werden.
3. Bei der Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz sind nur ruhige, helle Farbtöne zulässig.

### **§ 11 – Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen**

1. Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 einzuhalten. Diese Stellfläche darf nicht überbaut oder überdacht werden.
3. Die Stellflächen vor den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

4. Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung	2 Stellplätze
mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze
Gewerbebetriebe	3 Stellplätze

5. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 qm Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Pro Grundstück kann außerdem ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6,00 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **§ 12 – Einfriedungen**

- 1) Einfriedungen einschließlich der Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus zwei waagrechten, ungesäumten Brettern oder als Staketenzaun mit max. 1,0 m Höhe herzustellen. Ein Sockel ist unzulässig.
- 2) Einfriedungen können auch als lebenden Hecken mit max. 1,0 m Höhe ausgeführt werden.

### **§ 13 – Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro kann belegt werden, wer grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. (siehe Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO)

### **§ 14 – Inkrafttreten**

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

## **HINWEISE**

### **1. Gebäudehöhen / Gebäudeplanung**

Die genaue Höhenlage der Gebäude ist vor Baubeginn gemeinsam mit dem Landratsamt und der Gemeinde Waltenhofen festzulegen.

### **2. Immissionen**

Aus der umgebenden Bebauung muss mit keinen gravierenden oder außerordentlichen Beeinträchtigungen gerechnet werden.

Nutzungstypische Beeinträchtigungen aus

- der im Allgäu typischen Grünlandwirtschaft (z.B. Geruchs- und Lärmbelästigung etc.
- dem Betrieb des Flugplatzes Durach mit tagsüber Geräusentwicklung durch Überflug bzw. Landeanflug

können allerdings zeitweise auftreten. Anlieger-Beschwerden wegen deren Auswirkungen kann deshalb nicht abgeholfen werden.

Waltenhofen, den 17.01.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Wegscheider'. The script is cursive and somewhat stylized.

(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister