

## **Satzung**

über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“

vom 04.07.2007

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt als Satzung aufgrund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung -GO- in der jeweils gültigen Fassung – folgende 6. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ i.d.F. vom 14.06.2006, geändert am 17.10.2006

Rechtliche Grundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- |  |           |
|--|-----------|
| - Baugesetzbuch                            | (BauGB)   |
| - Baunutzungsverordnung                    | (BauNVO)  |
| - Planzeichenverordnung                    | (PlanZVO) |
| - Bayerische Bauordnung                    | (BayBO)   |
| - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO)      |

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

1. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ umfasst die Flurstücke 718/92 (vor der Zerteilung) und 718/94 der Gemarkung Martinszell.
2. Für den Geltungsbereich der 6. Änderung gelten die vom Büro F64 Architekten, Kempten, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und der Textteil in der Fassung vom 14.06.2006, geändert am 17.10.2006

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) 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 in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grund- und Geschossflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
2. Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO. Bei dem nördlichsten Garagenbaufeld an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 718/90 gilt Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit der Maßgabe, dass die Festsetzungen von § 12 Abs. 4 der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

### **§ 5**

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind als Höchstmass festgesetzt.

### **§ 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 Wiederkehr) zulässig, wenn 2/3 der Länge des Hauptfirstes nicht überschritten wird.

## § 7

### Dachform, Dachneigung

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen mit einer Dachneigung von 18° bis 28°.
2. Nebengebäude, freistehende bzw. mit dem Gebäude verbundenen Garagen sind mit Satteldächern oder mit begrünten Flachdächern auszubilden.
3. Ausnahmen von Abs. 1 – 2 können zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Siedlungs- oder Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 8

### Dachaufbauten

Dachgauben sind bei Satteldächern ab 26° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.
2. Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
3. Je Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.
4. Bei Dachaufbauten muss zwischen Gaube und Dachrand (Ortgang) ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden.
5. Gauben sind mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes anzusetzen.
6. In Wiederkehren sind keine Dachgauben zulässig.
7. Ausnahmen von Abs. 1 – 6 können zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Siedlungs- oder Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 9**

### **Erdgeschoss-Fußbodenhöhe**

1. Bei dem Baufeld 1 darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an dem am höchsten liegenden Gebäudeeckpunkt).
2. Bei den Baufeldern 2 und 3 darf die Oberkante der Fertigfußböden im Erdgeschoss nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an dem am höchsten liegenden Gebäudeeckpunkt).
3. Das natürliche Gelände der Baugrundstücke darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

## **§ 10**

### **Firsthöhe**

1. Beim Baufeld 1 ist eine maximale Firsthöhe von 7,0 m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.
2. Beim Baufeld 2 ist eine maximale Firsthöhe von 8,0 m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.
3. Beim Baufeld 3 ist eine maximale Firsthöhe von 8,0 m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.

## **§ 11**

### **Fassadengestaltung**

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

## **§ 12**

### **Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen können auch unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange oder die beabsichtigte Gestaltung des Siedlungs- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.
2. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden i.S. § 14 BauNVO (bis höchstens 9 qm Grundfläche) in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
3. Ausnahmsweise kann auf jedem Grundstück ein freistehendes Nebengebäude i.S. § 14 BauNVO ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe entweder innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Belange nicht entgegenstehen.
4. Beim nördlichsten Garagenbaufeld an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 718/90 darf die Wandhöhe von 4,50 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes an dem am tiefsten liegenden Gebäudeeckpunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, nicht überschritten werden.
5. 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.
6. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **§ 13**

### **Einfriedungen**

1. An öffentlichen Verkehrsflächen ist von Einfriedungen aller Art zum Fahrbahn- bzw. Gehsteigrand ein Abstand von mindestens 0,50 m (Lichtraumprofil) einzuhalten.
2. Die Flächen für Garagen- und Grundstückszufahrten dürfen weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden und müssen aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) bestehen.
3. Ausnahmen von Abs. 1 – 2 können zugelassen werden, wenn durch die beabsichtigte Gestaltung das Siedlungs- oder Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

**§ 14**

**Grundstückspflanzungen**

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücke sind Bäume, Sträucher und Büsche einheimischer Art zu verwenden.

**§ 15**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waltenhofen, den 04.07.2007

GEMEINDE:



(E. Harscher)  
1. Bürgermeister