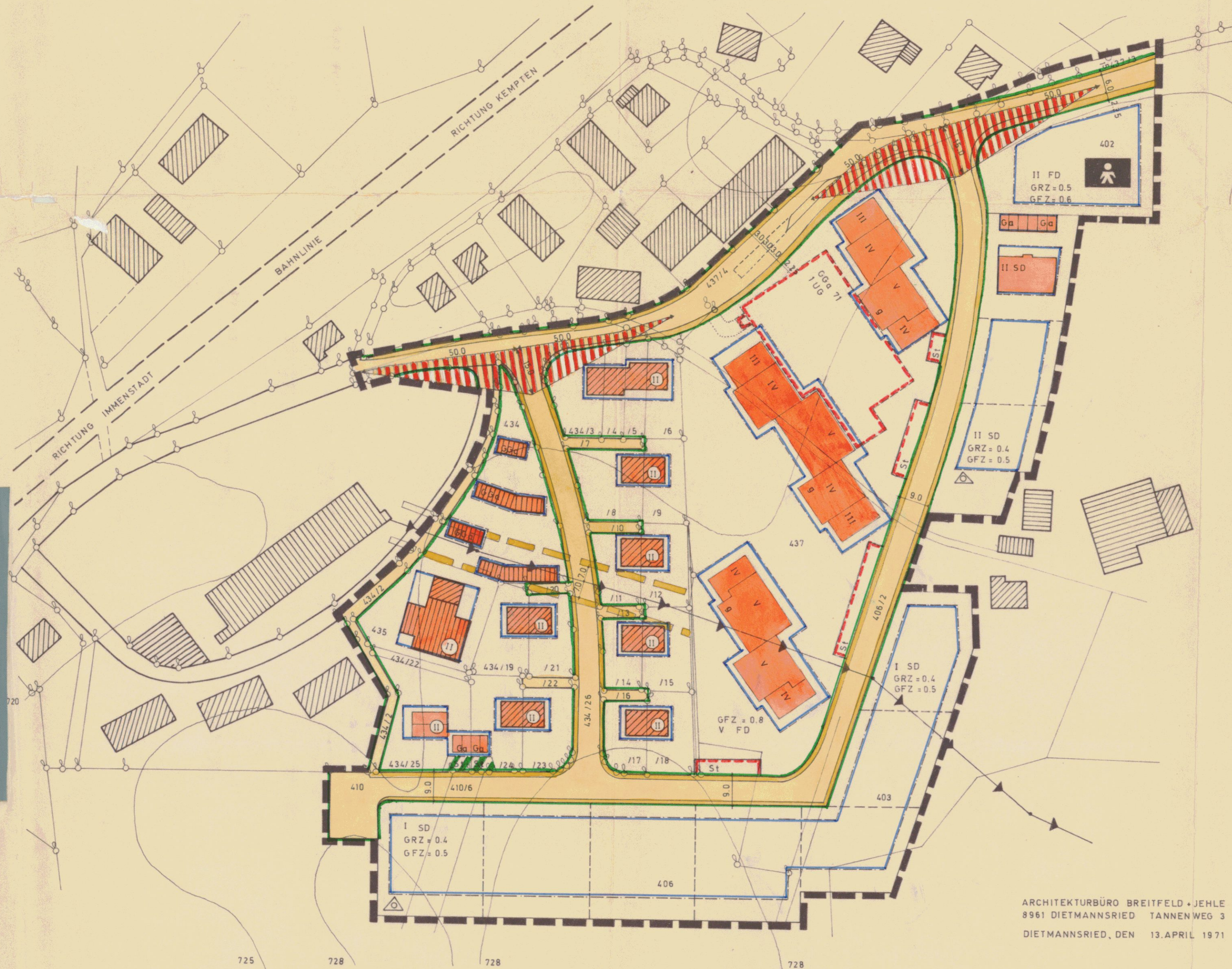
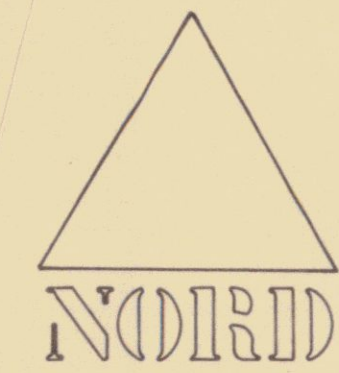


WALTENHOFEN LANDKREIS KEMPTEN

BEBAUUNGSPLAN WALTENHOFEN-SÜDOST MASSSTAB 1:1000



ARCHITEKTURBÜRO BREITFELD-JEHLE
8961 DIETMANNSDIED TANNENWEG 3
DIETMANNSDIED, DEN 13. APRIL 1971

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENBEZUGSLINIE
- BAUGRENZE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ALS HÖCHSTGRENZE
- FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- FIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)
- FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
- SICHTDREIECKE
- KINDERGARTEN
- FLACHDACH
- SATTELDACH

B. FÜR DIE HINWEISE

- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- VORHANDENE WOHNEBAUDE
- VORHANDENE NEBENBAUDE
- VORSCHLAG ZUR STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- HÖHENSCHICHTLINIEN

Die Gemeinde Waltenhofen, Landkreises Kempten (Allgäu), erklart die Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 25. Juni 1960 (BGBl. I S. 741) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 21. August 1969 (GVBl. S. 263) folgenden, mit Entschliebung vom Nr. genehmigten

BEBAUUNGSPLAN

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet südlich der Waldstein-er Straße im Ortsteil Hauns, Fl.Nr. 402, 403, 406, 406/2, 410, 410/6, 434, 434/2, 434/3, 434/4, 434/5, 434/6, 434/7, 434/8, 434/9, 434/10, 434/11, 434/12, 434/13, 434/14, 434/15, 434/16, 434/17, 434/18, 434/19, 434/20, 434/21, 434/22, 434/23, 434/24, 434/25, 434/26, 434/27, 435, 437, 437/2, 437/3, 437/4, 411 die vom Architekturbüro Breitfeld & Jehle, Dietmannsdied, vom 13.4.1971 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan "Waltenhofen-Südost" bildet.

Art der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" (WR) im Sinne des § 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962, geändert mit VO vom 26.11.1968, festgesetzt.
- Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

Bauweise

- Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser gilt die geschlossene Bauweise in terrassierter Form.
- Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhalten der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Firstrichtung

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

Form und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

- Zugelassen sind vorbehaltlich des Abs. 2 und 3 nur ziegel- oder ziegelartige Gebäude. Die Dächer müssen an Ordnung sinngemäß 0,30 m, höchstens jedoch 0,50 m, an der Traufe einseitig abhängen. Die Dächer müssen eine Neigung von mindestens 1,00 m, höchstens jedoch 1,00 m vorweisen.
- Die Dächer für die Terrassenwohnhäuser und den Kindergarten sind als Flachdächer mit Attike auszuführen.
- Für die eingeschobene Bebauung im Süden und Osten des Plangebietes sind ziegel- oder ziegelartige Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 1° und 25° zugelassen.
- Die Dächer der übrigen Gebäude müssen eine Dachneigung zwischen 20° und 26° aufweisen.

Nebengebäude

- Zugelassen sind vorbehaltlich des Abs. 6 nur Flach- oder Walddächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad.
- Die Garagen der eingeschobenen Wohnbebauung im Süden sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder freistehend als ziegel- oder ziegelartige Gebäude bei gleicher Dachneigung und Eindeckung wie beim Hauptgebäude zu errichten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgauben sind bei Giebel- und Walddächern unzulässig.

Stoßhöhe und Geländehöhe

- Alle Wohngebäude bis zu zwei Vollgeschossen sind so anzulegen, daß sie ohne Schwierigkeiten in den Tag- und Schattseiten abgewandt werden können. Soweit möglich soll über die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Tischwert) über der endgültigen Gelände liegen. Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen und mehr soll die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 1,20 m über der endgültigen Gelände liegen.
- Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
- Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Kriechböden

Bei den übrigen Hauptgebäuden ist ein Kriechboden, dessen oberer Rand der Dachstuhlsohle und der unteren Fußplatte, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Fernsprech- und Stromleitungen

- Alle Gebäude sind mit einem Außenstrom zu versehen. Auffälligem gemauerten, stählernen Putz ist nicht zulässig. Holz- und ähnliche Verkleidungen können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.
- Für Gebäude mit Flachdach sind vorgehängte Fassaden mit Sichtbeton-, Wapcheton- oder Weiß-Betonplatten zugelassen.
- Die Verwendung von ungewöhnlich grell wirkenden, den Gesamteindruck störende Farben ist untersagt.
- Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

Garagen und sonstige Nebengebäude

Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, die höchstens 6 an Grundfläche aufweisen dürfen, innerhalb der bebauten Flächen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen. Für die Terrassenwohnanlage dürfen keine oberirdischen Garagen erstellt werden; hierfür sind Tiefgaragen anzulegen.

Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

- Im Bereich der Terrassenwohnanlage sind Einfriedungen nicht zugelassen.
- Bei den übrigen Bauten darf die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels 1,00 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Höhe der Einfriedung ist von der fertigen Straßenoberfläche bzw. Gehseigoberfläche zu rechnen.

- Langs der öffentlichen Wege und Straßen sind die Einfriedungen mit senkrechten oder gekreuzten Staketen aus halbrunden Letzen herzustellen.
- Die übrigen Einfriedungen können, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus einzusehen sind, aus Raschenschnitt hergestellt werden. Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
- Die auf der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch gärtnerisch genutzt werden.
- Im übrigen darf die Fläche zwischen der Garage und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden; diese Fläche ist als Stellplatz zur Garage vorzusehen.
- Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holzkonstruktion oder in Metallbauweise (Schmiedearbeit) in gleicher Art und Höhe wie die Einfriedung herzustellen.
- Für jedes Mehrfamilienhaus ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielfeld mit mindestens 100 qm Größe anzulegen und zu unterhalten.
- Die Vorgärten der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Bepflanzungen verwendet werden.

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art und sonstigen Gegenständen von mehr als 0,90 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße freizuhalten.

Fernsprech- und Stromleitungen

- Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Diese Leitungen sind zu verknäbeln.
- Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waltenhofen, 14. April 1971
Gemeinde Waltenhofen

Luis
(FRITZ)
1. Bürgermeister

Waltenhofen, 16. Juni 1971

Luis
(FRITZ)
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.4.71 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Waltenhofen, 14.4.71

Luis
(FRITZ)
1. Bürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Entschliebung vom unter Nr. gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.

Augsburg,
i.A.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsblich durch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Waltenhofen,

Luis
(FRITZ)
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 25.4.1971 bis 26.6.1971 im
..... öffentlich ausgelegt.