

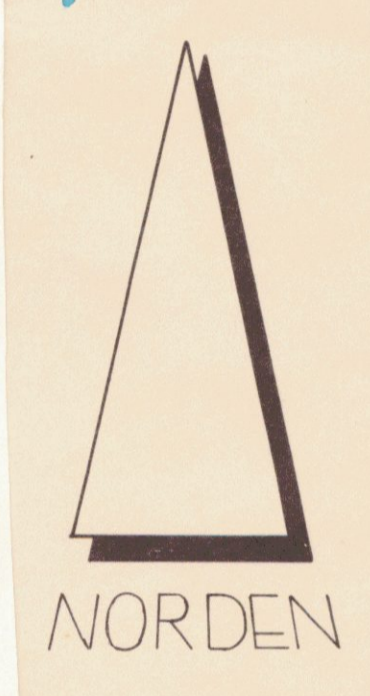
Waltenhofen

Landkreis Oberallgäu

Bebauungsplan

Oberdorf - Zum Stein

Maßstab = 1 : 1000



Bebauungsplan

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern - GO - folgenden, mit Beschluß des Landratsamt Oberallgäu vom genehmigten

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes
Für das Gebiet "Oberdorf - Zum Stein" gilt die von der Planungsstelle des Landkreises Oberallgäu am 8.3.1978 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die in der geänderten Fassung vom 15.3.1978 zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.9.1978 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt.
(2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(3) Im Bebauungsplangebiet sind bei sämtlichen Einzelhäusern (/) je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen (i.d. Regel Haupt- und Einliegerwohnung) zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschosflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Bauweise
(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
(2) Garagen und sonstige Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Auf jedem Baurundstück darf nur eine Nebenanlage, bei Einzelgaragen mit höchstens 3,00 qm, bei Doppelgaragen mit höchstens 6,00 qm Grundfläche, errichtet werden.
(3) Kleingaragen können ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden und auf dem selben Grundstück die erforderlichen Kfz.-Stellflächen für den ruhenden Kfz.-Verkehr nachgewiesen sind.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse
(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Zahlen der Vollgeschosse ohne Kreis gelten als Höchstgrenze.
(2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend festgesetzt.

§ 6 Firstrichtung
Für die Firstrichtung sind die Einzelzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen
(1) Hauptgebäude: Im Bereich der mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur ziegelartige Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschließend Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens 0,90 m, an Ortsgang mindestens 0,50 m, höchstens 0,90 m überstehen.
(2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 23 und 28 Grad auszubilden.
(3) Nebengebäude: Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach oder als Anbau zu errichtenden Garagen sind nur ziegelartige Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen.
(4) Alle mit FD bezeichneten Garagen sind mit einem bis zu 3 Grad geneigten Flachdach zu versehen, wobei der Dachüberstand vorn und seitlich möglichst gesimsähnlich auszubilden ist.
(5) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 4 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Dachaufbauten
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgeupen sind unzulässig. Für jedes Gebäude ist höchstens eine Gemeinschaftsantenne zu errichten.

§ 9 Sockelhöhe und Geländehöhe
(1) Bei sämtlichen Wohngebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke - bei Hangbebauung bergseitig - nicht mehr als 0,10 m über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände liegen. *wird vor Ort abgestimmt*
(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
(3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 10 Kniestöcke
(1) Bei sämtlichen Hauptgebäuden (SD) ist ein Kniestock zulässig, der in der Ebene des Umfassungsmauerwerks zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren gemessen nicht höher als 55 cm sein darf.
(2) Bei sämtlichen mit (I) bezeichneten Wohngebäuden können von den Festsetzungen des Abs. 1 Ausnahmen bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen werden, wenn sich das Bauwerk ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes einfügt.

§ 11 Fassadengestaltung
(1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz sowie Metallverkleidungen sind unzulässig. Holz- und andere Verkleidungen sowie Sicht-, Struktur- und Kieselwaschbeton können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
(2) Balkonbrüstungen sind in Holzbauweise zu erstellen.
(3) Die Verwendung von ungewöhnlich prallwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

§ 12 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten
(1) Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Einfriedungen einschl. ihrer Eingangstüren und -tore nur als einheitlich gestaltete Schwellenzäune aus 2-3 unbesäumten, unregelmäßig breiten Brettern errichtet werden, deren Höhe einschl. eines bis zu 20 cm hohen Betonsockels 1,00 m nicht überschreitet. Die Holzflächen sind mit mittelbrauner Farblasur zu imprägnieren und laufend instandzuhalten.
(2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune herzustellen. In Verbindung mit dem Drahtzaun oder an dessen Stelle können auch einheitlich einfarbige Hecken verwendet werden.
(3) Die auf der Bebauungsplanzeichnung mit St bezeichneten, grün schraffierten Flächen sind als Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch pflanzlich genutzt werden.
(4) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind im Bereich starker Geländeneigungen Stützauern in Verbindung mit den unter Abs. 1 beschriebenen Einfriedungen in einheitlicher Gestaltung bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig.
(5) Von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

§ 13 Abstandsflächen
(1) Die gemäß Bebauungsplanzeichnung an der seitlichen Grundstücksgrenze ausgewiesenen Kleingaragen sind auch dann zulässig, wenn in Abweichung von Art. 7 Abs. 5 BayBO eine Firsthöhe von 7,75 m überschritten wird.
(2) Soweit die Bebauungsplanzeichnung von den nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO erforderlichen Abstandsflächen i.S. von Art. 7 Abs. 1 BayBO abweicht, gelten die kleineren ausgewiesenen Abstandsflächentiefen.

§ 14 Fernsprech- und Stromleitungen
Dahständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie zusätzliche Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

§ 15 Sichtdreiecke
Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Ablagen, Buschwerk, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

§ 16 Geldbußen
Mit Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark erkannt werden.

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

Landratsamt Oberallgäu
Technische Abteilung
Wulf
Kreisbaumeister
Planentwurf:
Planungsstelle des Landkreises
Sonthofen, den 8.3.1978
Frankel
Ing./grad
* geändert gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.3.1978
vom 22.6.1978

Waltenhofen, den 8. März 1978
Gemeinde Waltenhofen
(Fritz) 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen:

	Geltungsbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
I	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
IIu	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei die tal-seitige Traufhöhe mind. 5,50 m höchstens 6,00 m über dem natürlichen Gelände liegen muß.
St	Stellplätze
FD	Flachdach
SD	Satteldach
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Firstrichtung
	Straßenverkehrsfläche
	Flächen ohne Einfriedung
	Grünfläche ohne Zweckbestimmung
	Sichtwinkel
	nur Einzelhäuser zulässig
	Maßangabe
	Bäume, die zu erhalten sind
	geplante Hochspannungsfreileitung mit von der Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen

B) Für die Hinweise:

	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	Vorschlag zur Stellung der baulichen Anlagen
	Flächen für Garagen
	Flurnummern
	Unterteilung der Verkehrsfläche (Straßenfläche und Gehweg)
	1 m - Höhenrichtlinie
	Naturdenkmäler i.S. von Art. 9 BayNatSchG

Gemäß § 2a Abs. 1-3 BBauG wurde frühzeitig eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 8.5. bis 29.5.1978 nach vorheriger Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Waltenhofen, den
(Fritz) 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom im Rathaus der Gemeinde Waltenhofen öffentlich ausgelegt.

Waltenhofen, den
(Fritz) 1. Bürgermeister

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

Waltenhofen, den
(Fritz) 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Oberallgäu hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom unter Nr. gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. 5. 370) genehmigt.

Sonthofen, den
H. Rabini
Landrat
(Fritz) 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Waltenhofen hat die Genehmigung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht. Mit Wirksamwerden der Bekanntmachung kann der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung von jedermann im Rathaus der Gemeinde Waltenhofen gem. § 12 Satz 1 BBauG eingesehen werden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Waltenhofen, den
(Fritz) 1. Bürgermeister