WALTENHOFEN
LANDKREIS OBERALLGÄU
BEBAUUNGSPLAN PARKSIEDLUNG – LANZEN
MASSTAB 1/1000

Landratsamt Oberallgäu
Technische Abteilung
i.A.:

(Hatt) Kreisbaudirektor Dipl.-Ing.

Planfertiger :
Planungsstelle des Landkreises
Kempten, den 20. 6. 1973

(Franke) Bau-Ing.

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

Zeichen	Bedeutung
	Geltungsbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Baulinie — Baugrenze
(II)	Zahl der Vollgeschoße - zwingend
III	Zahl der Vollgeschoße - Höchstgrenze
IIu	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei die teilseitige Traufhöhe mind. 5,50 m höchstens 6,00 m über dem natürlichen Gelände liegen muß.
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
FD	Flachdach
SD	Satteldach
	Firstrichtung
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche der geplanten Bundesautobahn
	Flächen ohne Einfriedung
	Grünflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Parkanlage
	Kinderspielpåatz
	Sportplatz
	Jugendheim
	Kirche
	Kindergarten
P	öffentliche Parkfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
8,0	Maßangabe
	Flächen für Versorgungsanlagen mit Umformenstation
	Hochspannungsfreileitung mit von der Bebauung freizuhaltendem Schutzstreifen
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
	Bäume, die zu erhalten sind
	Sichtdreiecke
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
721	Höhenschichtlinien der Lärmschutzwälle
	Flächen für Aufschüttungen

Für die Hinweise:

Zeichen	Bedeutung
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	Vorschlag zur Stellung der baulichen Anlagen
Ga	Flächen für Garagen
560	Flurnummern
	Unterteilung der Verkehrsfläche (Straßenfläche und Gehweg)
	Böschung
	5 m Höhenschichtlinien
	1 m Höhenschichtlinien

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 (GVBl. S. 263) folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom .... unter Nr. .... genehmigten

B E B A U U N G S P L A N

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Parksiedlung - Lanzen" gilt die von der Planungsstelle beim Landkreis Oberallgäu am 20.6.1973 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit WA bezeichnete Gebiet wird, soweit es nicht als Gemeinbedarfs- oder Grünfläche ausgewiesen ist, als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

(2) Östlich der aufzulassenden Bundesstraße B 19 und südlich der Industriestraße werden die mit MI bezeichneten Bauflächen als Mischgebiet i.S. des § 6 der im Abs. 1 beschriebenen Baunutzungsverordnung festgesetzt. Unzulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und 7 und Abs. 3 aufgeführten baulichen Anlagen.

(3) In den Mischbauflächen sind nur rauchlose Betriebe zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Bl. 1 Ausgabe 1971, an der Grenze des "Allgemeinen Wohngebietes" am Tag 55 dB (A) und bei Nacht 40 dB (A) nicht überschreiten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nicht eine kleinere Nutzung durch die bebaubaren Flächen zuläßt.

§ 4 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich der Abs. 1 und 3 die offene Bauweise.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie innerhalb der bebaubaren Flächen 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.

(3) In Abweichung von § 22 Abs. 2 BauNVO sind bei den 2 bis 4-gesch. Mehrfamilien- und Reihenhäusern Gebäudelängen von über 50 m innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen zulässig.

(4) Im Bereich der Tiefgaragen (TGa) sind ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde auch oberirdische Garagen zulässig.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend.

(2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse ohne Kreis gilt als Höchstgrenze.

§ 6 Firstrichtung

(1) Für die Firstrichtung sind die Einzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend.

(2) Bei Gebäudegruppen mit Flachdach ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Richtung der Baukörper anstelle des Firstverlaufs maßgebend.

§ 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

Hauptgebäude:

(1) Im Bereich der mit SD gekennzeichneten Flächen sind nur ziegelfarbige Satteldächer zulässig. Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,70 m, höchstens 1,00 m, am Ortgang mind. 0,30 m, höchstens 0,50 m überstehen.

(2) Sämtliche Satteldächer (SD) sind mit einer Dachneigung zwischen 25 und 30 Grad auszubilden.

(3) Im Bereich der mit FD gekennzeichneten Flächen sind nur Flachdächer mit Attikagesims unter Verwendung von Holz als Gestaltungselement zulässig. Die Dächer sind einheitlich als Warm- oder Kaltdächer auszubilden und als Kiespressdach oder grünes oder rotes Pappdach einzudecken bzw. zu unterhalten.

Nebengebäude:

(4) Alle mit FD bezeichneten Nebengebäude sind mit einem bis zu 3 ° geneigten Flachdach zu versehen. Bei Pultdächern ist der Dachüberstand vorn und seitlich gesimsähnlich auszubilden.

(5) Für die mit dem Hauptgebäude unter einem Dach zu errichtenden Garagen sind nur ziegelfarbige Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 5 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachgaupen sind unzulässig. Für Hausgruppen ist je Gebäudezeile höchstens eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

(1) Bei sämtlichen Gebäuden mit 1 Oder 2 Vollgeschossen darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m, bei Gebäuden mit 3 und 4 Vollgeschossen nicht mehr als 1,25 m (Mittelwert) über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände liegen.

(2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.

(3) Die im Bereich der Bundesautobahn BAB A 22 festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind als Schallschutzwälle den gestrichelten Höhenlinien entsprechend auszubilden und mit riegelartigen dichten Lärmschutzanpflanzungen zu versehen.

(4) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 bis 3 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schallschutz dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 10 Kniestöcke

(1) Bei sämtlichen Hauptgebäuden (SD) ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

(2) Bei sämtlichen eingeschossigen Wohngebäuden können von den Festsetzungen des Abs 1 Ausnahmen bis zu einer Höhe von 0,70 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) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

(3) Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

§ 12 Garagen, sonstige Nebengebäude und Kfz.-Stellplätze

(1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebenräumen innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.

(2) Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück jeweils nur ein Nebengebäude, bei Einzelgaragen mit höchstens 4,oo qm, bei Doppelgaragen mit höchstens 9,00 qm Grundfläche, errichtet werden.

(3) Bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern sind die laut Bekanntmachung des Bay. St.M.d.I. vom 23.11.1972 Nr. II B 4 - 9134 - 45 (MABl. Nr. 50/1972) erforderlichen Kfz.-Stellplätze oder Garagen bis zur Bezugsfertigkeit dieser Hauptgebäude zu errichten.

§ 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

(1) Soweit der Bebauungsplan Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege zuläßt, dürfen nur Holzzäune einschl. ihrer Eingangstüren und -tore aus 2-3 unbesäumten waagerechten Brettern errichtet werden, deren Höhe einschließlich eines i.M. bis zu 20 cm hohen Betonsockels 1,00 m nicht überschreitet.

(2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune herzustellen. In Verbindung mit dem Drahtzaun oder an dessen Stelle können auch einheimische Hecken verwendet werden.

(3) Die für den Gemeinbedarf ausgewiesenen und die auf der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch gärtnerisch genutzt werden.

(4) Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind im Bereich starker Geländeneigungen Stützmauern in Verbindung mit den unter Abs. 1 beschriebenen Einfriedungen in einheitlicher Gestaltung bis zu einer Höhe von 1,20 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.

§ 14 Kinderspielplätze

Die in den Wohnanlagen erforderlichen und in der Planzeichnung ausgewiesenen Kinderspielplätze sind mit den Bauanlagen durch die Bauträger zu errichten und zu unterhalten.

§ 15 Fernsprech- und Stromleitungen

(1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

(2) Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 16 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke (50/20 und 90/20) sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, soweit sie über das Maß von 0,90 m über die durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene herausragen.

§ 17 Geldbußen

Mit Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark erkannt werden.

610/18.1-4

§ 18 Inkrafttreten

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

Waltenhofen, den
Gemeinde W a l t e n h o f e n

. . . .
(Unterschrift d. 1. Bürgermeisters)

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

Waltenhofen, den

. . . .
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde W a l t e n h o f e n hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Waltenhofen, den

. . . .
(1. Bürgermeister)

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

. . . . , den ....
i.A.:

. . . .

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

Waltenhofen, den

. . . .
(1. Bürgermeister)