

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Martinszell
Bereich „Martinszell Illerstraße/Illerbrücke“**

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 25a des Baugesetzbuches –BauGB- in der derzeit geltenden Fassung folgende Ergänzungssatzung:

A) Festsetzungen:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Martinszell werden für den Bereich „Martinszell Illerstraße / Illerbrücke“ gemäß den im beigelegten Lageplan (M 1 : 1000) vom 23.08.2004 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der nach § 1a BauGB notwendige Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wird im Satzungsgebiet durch die Festsetzung von „privaten Grünflächen“ und einer unmittelbar neben den geplanten Bauvorhaben befindlichen Ausgleichsfläche Rechnung getragen.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB einschließlich der nachfolgenden Festsetzungen.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl S. 132) festgesetzt.

Zulässig sind nur Nutzungen i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO.

Auf dem Baufeld Nr. 1 dürfen nur sonstige gewerbliche Betriebe i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO errichtet werden.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahl: max. 0,2.

Für die auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 218 der Gemarkung Martinszell geplanten Bauvorhaben ist eine Wandhöhe von maximal 4,70 m gemessen von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Fußpfette zulässig. Der im Rahmen des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf dem Baugrundstück Nr. 1 zulässige sonstige gewerbliche Betrieb darf mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 4,00 m ausgeführt werden, gemessen von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Fußpfette.

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses darf max. 60 cm über fertigem Straßenniveau in Gebäude – Mitte betragen.

§ 5

Bauweise

Auf den Neubauplänen sind im Rahmen einer Wohnhausbebauung Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

§ 6

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die festgesetzte private Grünfläche ist ausschließlich mit heimischen Heckengehölzen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen (Ortsrandeingrünung).

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Streuobstwiese zu gestalten.

Auf den Grünflächen sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig.

§ 7

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Die Höhenlage der Gebäude wird vor Baubeginn durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

Die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind innerhalb der Nordfassade der Gebäude unterzubringen.

Die Grünflächen sind als Retentionsraum zu erhalten und dürfen nicht überbaut und geländemäßig verändert werden.

Hochwasserschutz:

Die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden wird so festgelegt, dass diese erheblich über der Überschwemmungsgrenze des HQ 300 liegen. Die Baufläche des östlichsten Baugrundstückes (Baugrundstück Nr. 4), die im Bereich der Überschwemmungszone HQ 300 liegt, muss innerhalb des Baugrundstückes so aufgefüllt werden, dass die neue Geländehöhe über dem Niveau des HQ 300 liegt.

Die Bauwerber müssen vor Bauantragstellung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten Rücksprache halten. Die Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes sind einzuhalten. Die Bauwerber sind verpflichtet, eine wasserdichte Wanne einzubauen.

Waltenhofen, den 13.10.2004

R. Wegscheider

(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister

Genehmigung der Satzung nach § 34 Abs. 5
Satz 2 BauGB gem. Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 02. Feb. 2005

Sonthofen, den 02. Feb. 2005

Gebhard Kaiser
- Landrat -

