

# S A T Z U N G

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- sowie des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- in den jeweils gültigen Fassungen folgenden

## Bebauungsplan "Kurzberg" Gemeinde Waltenhofen

### A. FESTSETZUNGEN

#### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Kurzberg" in Waltenhofen gilt die vom Architekturbüro Uhlemayr & Kroiss gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 01.09.1997, geändert am 07.04.1998, die zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

#### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) festgesetzt.
2. Nicht zulässig sind Nutzungen i.S. von  
§ 4 Abs. 3 BAUNVO: Nr. 4. Gartenbaubetriebe  
§ 4 Abs. 3 BauNVO: Nr. 5. Tankstellen.

#### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

#### § 4

#### Begrenzung der Anzahl der Wohnungen bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern

Kommen in den Geltungsbereich Reihenhäuser oder Doppelhaushälften zur Ausführung, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 pro Reihnhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt. Einzelhäuser sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

§ 5

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude, Garagen usw.

Hauptgebäude:

1. Zugelassen sind natur-ziegelfarbige Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortsgang:                    0,80 m - 1,20 m  
Traufe:                      0,80 m - 1,50 m

2. Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 26 und 35 Grad aufweisen.

Nebengebäude:

3. Bei den Garagen sind naturrotziegelfarbene Satteldächer oder extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Flachdächer von Hanggaragen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

§ 6

Kniestock

1. Bei Gebäuden mit der Festsetzung -II- darf bei Wohngebäuden, wenn 2 Geschosse (Erd- und Obergeschoß) errichtet werden, der Kniestock maximal 0,60 m betragen.
2. Der Kniestock wird gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

§ 7

Dachaufbauten

1. Bei Hauptgebäuden sind Dachaufbauten und Dachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
  - Je Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.
  - Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Mindestabstand von 2,00 m haben.
  - Gauben sollen mindestens 0,50 unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes ansetzen.
  - Dachaufbauten und Dachgauben müssen sich harmonisch in das

Gesamtbild des Gebäudes einfügen.

- In Wiederkehren sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben zulässig.
2. Dachaufklappungen und Dachbalkone sind unzulässig.

### § 8

#### Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

1. Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
  - Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung 2 Stellplätze  
mit 2 Wohnungen 3 Stellplätze
  - Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung.
2. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 qm Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Pro Grundstück kann außerdem ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6,00 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

### § 9

#### Grundstücksbepflanzungen

Bei der Bepflanzung der Grundstücke dürfen nur Sträucher, Büsche und Bäume heimischer Arten verwendet werden.

### § 10

#### Immissionsschutz

An den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Gebäudefassaden dürfen unter Berücksichtigung der östlich des Plangebietes vorbeiführenden Bahnlinie Immenstadt-Kempten keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern orientiert werden.

§ 11

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Waltenhofen, 29.07.1998

GEMEINDE WALTENHOFEN

*R. Wegscheider*

(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister



2047

Ausgefertigt:

Waltenhofen, 25.11.1998

Gemeinde Waltenhofen

*R. Wegscheider*

(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister

