



Gemeinde Waltenhofen

**Bebauungsplan "Oberdorf - Hauptstraße"**

**Satzung/ Textteil**

Fassung vom 26.07.2021

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner  
Kempten

.....  
W. Müller

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, BGBl. I 1991 S. 58 (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802)
Bayrische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, GVBl. S. 588 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020, GVBl. 2020 S. 663)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, GVBl. S.796 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.03.2019, GVBl. S. 98)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, BGBl. I S.2542 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706)
Bayrisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, GVBl. S.82 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2019, GVBl. S. 405, 408)
Bundes-Immissionschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274 (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2019, BGBl. I S. 432)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 26.07.2021
- Textteil i. d. Fassung vom 26.07.2021
  - I Planungsrechtliche Festsetzungen
  - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
  - III Inkrafttreten
  - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (nur WA 2), nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (nur WA 1), Schank- und Speisewirtschaften.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup>), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Sonstige Gewerbebetriebe,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sowohl in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, als auch außerhalb der zuvor bezeichneten Teile des Gebiets.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

### **2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

### **2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Typ 1 Einzelhaus max. 0,35

Typ 2 Einzel-,/Doppelhaus max. 0,4

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Typ 3 Einzelhaus max. 0,4

Mischgebiet (MI)

Typ 4 Einzelhaus max. 0,6

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten zu den Stellplätzen, zu den Carports und zu den Garagen um weitere 50% überschritten werden.

### **2.3 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

WA 1 und WA 2:

Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern eine Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> je Haushälfte nicht unterschritten werden.

## **2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

### WA 1:

#### Typ 1

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist.

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

#### Typ 2

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### WA 2:

#### Typ 3

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO:

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Untergeschoss zulässig ist.

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

### MI

#### Typ 4

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, von denen die oberen zwei Vollgeschosse nur als Staffelgeschosse ausgebildet sein dürfen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse dürfen 70% der Grundfläche des dritten Vollgeschosses (Erdgeschoss) nicht überschreiten.

## **2.5 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt

Hauptgebäude: Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an

der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Hauptgebäude mit Satteldach: Die Höhe der Hauptgebäude ist mit der Firsthöhe als oberer Begrenzungspunkt in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante Dachfirst, in der Planzeichnung festgesetzt.

Hauptgebäude mit Flachdach: Die Höhe der Hauptgebäude ist mit dem höchsten Punkt der Gebäude als oberer Bezugspunkt in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante Attika, in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

#### **3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)**

Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen bei allen Gebäudetypen die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig.

Innerhalb der Baugrenze des Mischgebietes (MI) ist nur ein Einzelhaus zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

### **4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

#### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

WA 1 und WA 2:

Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Gewächshäuser) sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 3,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände) auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wobei pro Grundstück höchstens zwei Nebenanlagen mit einem Gesamtvolumen von maximal 25 m<sup>3</sup> zulässig sind.

Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,50 m betragen.

## **4.2 Stellplätze und Garagen, Ein- und Ausfahrten (§ 12 BauNVO)**

### WA 1:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Vor Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m für Garagen bzw. 2,00 m für Carports einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Längen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

### WA 2 und MI:

Oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind als Untergeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig.

## **5 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### WA 1

Pro Einzelhaus (Typ 1) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Pro Doppelhaushälfte (Typ 2) ist max. eine Wohneinheit zulässig.

### WA 2

Pro Einzelhaus (Typ 3) sind max. sechs Wohneinheiten zulässig.

## **6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

### **6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - WA 1 und WA 2**

Die Erschließungsstraßen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dabei ist umgerechnet je angefangene 30 m Straßenlänge ein Baumstandort umzusetzen. Entlang der angrenzenden privaten Grundstücke sind beidseitig der öffentlichen



Straßenverkehrsflächen jeweils 0,5 m breite Flächen dauerhaft von Zäunen, Bepflanzung oder sonstigen Einbauten freizuhalten.

## **6.2 Straßenbegleitgrün**

Die Flächen sind dauerhaft mit extensiven Flächenpflanzungen oder Wiesenflächen (heimische Saatgutmischungen oder Wildstauden) zu begrünen. Die Ausführung und Pflege sollen nach Ziffer 10.5 (arten- und blütenreiche Extensivwiesen) erfolgen. Belange der Verkehrssicherheit sind jedoch zu beachten.

## **7 Sichtfeld für Anfahrtsicht**

Sichtfelder sind von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dgl. Von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe dauerhaft freizuhalten.

## **8 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchVO über elektromagnetische Felder einzuhalten.

## **9 Immissionsschutz**

Schalltechnische Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 45 dB(A) sind Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das jeweilige Gebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird. Muss aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden, sind die Schlaf- und Kinderzimmer sowie Übernachtungsräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine ausreichende Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Alternativ hierzu können diese Fenster hinter einer schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten, Loggia, Laubengang) liegen. Weiterhin ist der Einbau sog. Hamburger Fenster möglich.

- Bereiche, in denen Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, können den Anlagen 2 bis 7 jeweils Blatt 2 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 26.04.2021, Bericht Nr. 18.035-3 entnommen werden.

- Aufgrund des Verkehrs der Hauptstraße, der Kreisstraße OA 1 und der Bundesstraße B 19 kommt es im Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Auf einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist deshalb zu achten.

Die Anforderungen der derzeit gültigen DIN 4109 vom Januar 2018 sind Mindestanforderungen im Sinne einer nicht zu unterschreitenden schalltechnischen Qualitätsgrenze.

DIN-Normblätter, auf die hier verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert hinterlegt.

Hinweis: Textübernahme (Vorschlag für die Satzung) aus der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 26.04.2021, Bericht Nr. 18.035-3 (siehe Anlage)

## **10 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

### **10.1 Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung:

- Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen der Artenlisten unter 10.2 (ohne unterirdisches Regenrückhaltebecken)
- Arten- und blütenreiche Extensivwiesen. Ansaat mit regionalem Saatgut. Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni und Belassen von Reststreifen von ca. 10%. Keine Düngung und kein chemischer Pflanzenschutz
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz, artenreiche Obstwiese mit Naturspielbereichen
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Ausgleich – s. Ziffer 10.5

### **10.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Für die Festsetzungen der Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar.

Die Strauchpflanzungen sind in artenreichen unterschiedlichen Gruppen zu pflanzen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S.2930) genannten. Obstbaum Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind, sind zulässig.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Weide	Salix spec.
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse und Obsthochstämme

Mindestpflanzgröße H, StB, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Obstbäume in Arten	

#### Sträucher

Mindestpflanzgröße Str 100-150 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Prunus spiniosa	Schlehe

Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Innere Durchgrünung der Baugrundstücke

#### WA 1 und WA 2:

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Standorte sind veränderbar. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der oben genannten Pflanzlisten zu verwenden.

#### MI:

Für die Anlage der Stellplätze im MI gilt, dass min. pro angefangene fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

### **10.3 Heckenpflanzung**

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Inneren sind mit folgenden Arten erlaubt:

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Verschiedene Spezies	Artenreiche Mischhecken mit sommergrünen Gehölzen

Nicht zulässig sind immergrüne Gehölze mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*).

## 10.4 Dachbegrünung

### WA 1:

Garagen und Carports mit Flachdachaufbauten sind über die gesamte Fläche mit einer extensiven, artenreichen Dachbegrünung auszuführen.

### MI:

Hauptgebäude mit Flachdachaufbauten sind über die gesamte Fläche mit einer extensiven, artenreichen Dachbegrünung auszuführen.

## 10.5 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Baugebiet sind gemäß §1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen in einer Höhe von 5.580 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen:

### Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

TF Fl.nr. 732/23 (Gemarkung Martinszell), Fläche 1.780 m<sup>2</sup>

Bestand: Landwirtschaftlich genutzte Wiese

Planung: Schaffung von Lebensraumvielfalt durch Entwicklung wechselfeuchter Standorte und Gehölzlebensräumen zur Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten.

Bau eines naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungen und Neigungen zwischen 1:3 und 1:5; Initialpflanzung für Schilf und Hochstauden, Einbindung in das Landschaftsbild durch standortgerechte heimische Baum- und Strauchpflanzungen.

Entwicklung einer arten- und blütenreichen Extensivwiese mit ergänzenden blütenreichen Gehölzen zur Förderung der Bienenbestände.

Ausführung und Pflege:

- Standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen der Artenlisten unter 10.2
- Arten- und blütenreiche Extensivwiesen. Ansaat mit regionalem Saatgut. Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor Mitte Juni und Belassen von Reststreifen von ca. 10%. Keine Düngung und kein chemischer Pflanzenschutz.

### Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

TF Fl.nr. 93/2, 93/7, Gemarkung Waltenhofen, Fläche 3.800 m<sup>2</sup>

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen, die gemäß §9 Abs. 1a Satz2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

### *Bestand/Entwicklung*

Die Flächen entlang der Bachmäander am Waltenhofener Bach wurden durch Pflanzmaßnahmen im Jahr 2005 bzw. zuvor sowie durch Entwicklung von Extensivgrünland naturschutzfachlich aufgewertet und für das Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen angelegt. Die einzelnen Maßnahmen, Pflegehinweise sowie die Flächenermittlung sind in der Anlage zum Umweltbericht

- Plan Ausgleichsfläche, Maßstab 1:1000, Stand 12.04.2021
- Plan Pflegehinweise, Maßstab 1:1000, Stand 09.03.2021

enthalten.

## **11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Oberdorf-Hauptstraße", Gemeinde Waltenhofen ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500, in der Fassung vom 24.03.2021.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

### 12 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

Für Garagen gilt Art. 6 Abs. 7 Ziffer 1 BayBO. Dazu gelten folgende Abweichungen

- Für die Baugrundstücke 2, 4 bis 7 und 12 bis 18 sind bei Wandhöhen von 3,50m im Mittel keine Abstandsflächen notwendig.

### 13 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 13.1 Dächer

##### **Dachform**

##### WA 1 und WA 2:

Die Hauptgebäude sind als Satteldachbauten zulässig. Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig. Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind unzulässig.

Garagen und Carports sind als Sattel- oder Flachdachbauten auszuführen.

##### MI:

Die Hauptgebäude sowie Garagen und Carports sind als Flachdachbauten zulässig.

##### WA 1 und WA2, MI

Dacheindeckungen mit Oberflächen aus Blei, Kupfer, Titan-Zink oder Zink sind nur zulässig, wenn sie mit anderen geeigneten Beschichtungen (z.B. Kunststoff) dauerhaft geschützt sind.

##### **Dachneigung**

##### WA1 und WA2:

Die Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) darf für die Hauptgebäude (Satteldach) zwischen 15 und 25° betragen. Bei Doppelhäusern

müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung haben. Für Garagen und Carports gilt eine Dachneigung von 15 bis 25° (Satteldach) beziehungsweise eine Dachneigung von 0 bis 5° (Flachdach).

MI:

Die Dachneigung darf für die Hauptgebäude sowie für Garagen und Carports (Flachdachbauten) zwischen 0 und 5° betragen.

**Dacheindeckung**

WA1 und WA2:

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports mit Satteldachaufbauten sind ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, etc.) aus Ziegel oder Beton sowie Blechdächer in roten bis rot-braunen, sowie grauen/anthrazitgrauen bis schwarzen Tönen zulässig. Für Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 bis 5° sind Gründächer mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zulässig.

MI:

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports sind Metall, metallbeschichtete Materialien, Dachfolien sowie bekieste und begrünte Dächer zulässig.

**Dachaufbauten**

WA 1, WA 2 und MI:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

**Dachüberstand**

WA 1 und WA 2:

Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden sind mit folgenden Maßen zulässig.

Traufe            0,30 bis 1,00 m

First             0,30 bis 1,00 m

Die Maße gelten waagrecht gemessen für das am weitesten überragende Bauteil des überstehenden Daches.

**Hauptfirstrichtung**

WA 1 und WA 2:

Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes ist durch die Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung bestimmt.



Abweichungen bis max. 15° sind zulässig.

### **13.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie**

#### WA 1 und WA 2:

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese als rechteckiges Viereck in die Dachflächen integriert werden bzw. in gleicher Dachneigung aufliegend angebracht sind.

#### MI:

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen können in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen oder aufgeständert ausgeführt werden.

Die aufgeständerten Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,4 m können die festgesetzte Geländehöhe als Höchstmaß ausnahmsweise überschreiten. Der Mindestabstand zu den Dachrändern muss mindestens 2,00 m betragen.

## **14 Stellplätze**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

### **14.1 Stellplatznachweis**

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl und Ausführung von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

## **15 Einfriedungen und Flächengestaltungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

### **15.1 Einfriedungen**

#### WA 1 und WA 2:

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,2 m nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagenzufahrten, sowie Schneeablageflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

Zäune zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit einem Mindestabstand von 50 cm zu errichten. (s. auch Ziffer 6.1)

MI:

Einfriedungen sind nicht zulässig.

## **15.2 Mauern**

Stützkonstruktionen sind im Bereich der Freiflächen nur zulässig, sofern diese zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind und einen Mindestabstand von 1,00 m von der Grundstücksgrenze aufweisen. Sie sind in naturnaher Bauweise auszuführen (z. B. Trockenmauern etc.) und dauerhaft einzugrünen. Stützkonstruktionen sind bis zu einer Höhe über 1,00 m zulässig. Bei Höhen ab 1,00 m sind Abtreppungen erforderlich. Der Versatz muss mindestens 0,60 m betragen und ist zu begrünen.

## **15.3 Flächenbefestigungen**

Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig mit offenen Fugen herzustellen (z. B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) bzw. ausreichend Sickerflächen zu schaffen.

## **15.4 Geländegestaltung**

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Das verbleibende Gelände ist bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze natürlich zu modellieren. Soweit Stützmauern erforderlich sind, gilt Punkt 14.2 der Satzung.

## **16 Ordnungswidrigkeiten**

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Oberdorf-Hauptstraße" zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### **III. Inkrafttreten**

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan "Oberdorf-Hauptstraße" tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Hinweise:**

## **1 Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Bearbeitungsgebietes**

### **1.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten wurde ein Regenwasserkonzept (2020) für das gesamte Baugebiet „Oberdorf-Hauptstraße“ erstellt. Das Konzept sieht eine Zweiteilung innerhalb des Baugebietes vor.

Im allgemeinen Wohngebiet/westlicher Teil wird das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich gesammelt und gedrosselt an die Vorflut in Richtung Norden abgeleitet.

Im östlichen Teil erfolgt der Zufluss zu einem Regenrückhaltebecken nördlich des Mischgebietes. Von dort wird es zu einem Rückstaukanal in der Hauptstraße gepumpt und ebenfalls gedrosselt an die Vorflut in Richtung Norden abgeleitet.

Das Landratsamt Oberallgäu hat mit dem Bescheid vom 18.05.2021 (AZ: 22.3-641/5N-013/20-Li) dem Antragsteller, die wasser-rechtliche Erlaubnis nach § 15 WHG zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem „Baugebiet West“ und „Gewerbegebiet Hauptstraße“ in den Heubach erteilt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde gemäß §74 Abs. 4 BayVwVfG ortsüblich bekanntgegeben und fristgemäß zwei Wochen, vom 22.06.2021 bis zum 07.07.2021, öffentlich ausgelegt.

#### Ableitung von Niederschlagswasser

Bei Metalleindeckungen ist das Merkblatt DWA-M 153 zu beachten.

### **1.2 Oberflächenabfluss / Grund- und Schichtwasser**

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließendem Wasser zu achten.

Gegen eindringendes Wasser wird empfohlen die Herstellung der Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

Es wird empfohlen, Gebäudeöffnungen mindestens 30 cm oberhalb des angrenzenden neu modellierten Geländes anzuordnen oder die Gebäudeöffnungen die tiefer liegen druckwasserdicht, unter Beachtung des möglicherweise anstehenden Wasserdrucks, auszubilden. Die Geländemodellierungen sollten so erfolgen, dass immer ein Gefälle, vom Haus weg, gegeben ist, damit wild abfließendes Hangwasser ohne Aufstau in das angrenzende Gelände abfließen kann.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass keine Veränderungen durch wild abfließendes Wasser auf benachbarte Grundstücke durch Änderungen (Bebauung, Geländegestaltung,...) erfolgt. (§37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz)

## **2 Baugrund**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung (Geo-Consult, 07.07.2017) sind zu berücksichtigen (s. Anlage)

## **3 Unterirdische Versorgungsleitung**

Bei Pflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen ist das Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu beachten, erschienen bei der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall.

## **4 Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 db(A) und nachts 34 db(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## **5 Landwirtschaftliche Emissionen**

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und sind dementsprechend zu dulden.

## 6 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBl. Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090.

Für die Ermittlung der Löschwassermenge gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

## 7 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 8157-50, E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 8 Artenschutz

Für die Straßen-, Wege und Gebäudeaußenbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen) zu verwenden.

Die neu zu errichtenden Gebäude sind durch Materialwahl bzw. Architektur so zu gestalten, dass Vogelschlag weitgehend vermieden wird (z.B. keine spiegelnden Fassaden oder Fenster, keine Eckfenster, keine beidseitig verglasten Durchgänge, Verwendung von mattiertem Glas etc.) Die Problematik sowie Lösungsmöglichkeiten werden umfassend in folgendem Infoblatt des Landesamtes für Umwelt behandelt:

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_06\\_vogelschlag\\_an\\_glasflächen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_06_vogelschlag_an_glasflächen_vermeiden.pdf)

Bei den geplanten Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind Module zu verwenden, die wenig Anziehungskraft auf Wasserinsekten haben, da diese die Anlagen mit Wasserflächen verwechseln können. Als Beispiele sind hier reflexionsarme Materialien bzw. Module mit Gitterpartitionierung zu nennen.

## 9 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Gemeinde Waltenhofen als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Waltenhofen, den, .....

Gemeinde Waltenhofen

Eckard Harscher,  
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Oberdorf-Hauptstraße" bestehend aus Satzung/Textteil (Seiten 1 bis 22) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 26.07.2021, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.07.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Waltenhofen, den, .....

Gemeinde Waltenhofen

Eckard Harscher,  
Erster Bürgermeister