

Satzung

der Gemeinde Waltenhofen für den

Bebauungsplan „Oberdorf-Ost“

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB-, der Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in den derzeit gültigen Fassungen sowie den Festlegungen zu Eingriff und Ausgleich im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung folgenden

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Oberdorf-Ost“ zwischen Wiesenweg und der Gartenstraße gilt die vom Ingenieurbüro für Technik + Umwelt GmbH, Sandstraße 8, 87439 Kempten gefertigte Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 30.06.2003, geändert am 06.10.2003 und 27.11.2003 welche zusammen mit dem integrierten Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Hefele und den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 1.) Der Bebauungsplan umfasst 2 „Zonen“. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Festsetzungen dem bestehenden Gelände anzupassen.
- 2.) Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. S. 466), festgesetzt.
- 3.) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ), die höchstzulässigen Wandhöhen und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

Als Obergrenze werden festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) (0,30)
Geschossflächenzahl (GFZ) (0,70)

- 2.) Für die im Plangebiet – Zone 1 – ausgewiesenen Gebäude Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 ist eine Wandhöhe von 4,20 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette zulässig.
- 3.) Für die im Plangebiet – Zone 2 – ausgewiesenen Gebäude Nr. 1, 2, 3, und 7 ist eine Wandhöhe von 5,65 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette zulässig.
- 4.) Die Höhenlage des Erdgeschoß – Rohfußbodens wird vor Baubeginn von der Gemeinde und dem Landratsamt festgelegt.

§ 4 Bauweise

- 1.) Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 2.) In Zone 1 sind in Einzelhäusern max. 1 Wohneinheit zulässig. In Doppelhaushälften ist eine Wohnung zulässig.
- 3.) In Zone 2 sind in Einzelhäusern max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhaushälften ist eine Wohnung zulässig.
- 4.) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 6 Grünordnung

Neupflanzung – Bäume Wuchsklasse II

z.B.	Alnus incana	-	Grauerle
	Betula pubescens	-	Moorbirke
	Prunus avium	-	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Jeweils Hochstamm, 3 x verschult mit Ballen
Stammumfang 16-18 cm

Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.
Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen.

Die Anpflanzung geschnittener Hecken entlang öffentlicher Straßen sind nicht gestattet.

Ökologische Bilanzierung siehe Begründung.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Teil der Satzung und zwingend einzuhalten.

§ 7 Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist grundsätzlich die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 8 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

1. Zugelassen sind naturrot – ziegelfarbige Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: 0,70 m – 1,20 m
Traufe: 0,70 m – 1,00 m

2. Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 25 ° - 32 ° aufweisen.

Nebengebäude:

Zugelassen sind naturrot – ziegelfarbige Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: 0,40 m – 0,70 m

Traufe: 0,40 m – 0,70 m

**§ 9
Dachaufbauten**

Dachgauben sind bei Satteldächern ab 26 Grad Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.
- Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
- Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.
- Die Gauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches ansetzen.
- Der Mindestabstand zum Ortgang muss 2,50 m betragen.
- In Wiederkehren sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 10 Kniestöcke

- 1.) Bei den Wohngebäuden im Plangebiet – Zone 1 – Nr. 4, 5, 6, 8 und 9 mit EG und DG ist ein Kniestock von 1,50 m zwingend vorgeschrieben, gemessen von EG Decke RFB bis Oberkante Fußpfette. Dies gilt für den Bereich der größten Kniestockhöhe.
- 2.) Bei den Wohngebäuden im Plangebiet – Zone 2 – Nr. 1, 2, 3 und 7 mit EG und OG ist ein Kniestock von höchstens 0,60 m zulässig, gemessen von OG Decke RFB bis Oberkante Fußpfette.

§ 11 Fassadengestaltung

- 1.) Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
2. Bei der Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz sind nur ruhige, helle Farbtöne zulässig.

§ 12 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 1.) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren und auf der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.
- 2.) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum wird nur als Stellplatz angerechnet, wenn das Gebäude nur eine Wohnung aufweist.
- 3.) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Wohngebäude	mit 1 Wohnung	2 Stellplätze
	mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze

- 4.) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,0 m² Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Pro Grundstück kann außerdem ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von max. 6,0 m Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe innerhalb und außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

- 5.) Die Stellplätze und die Flächen vor den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

§ 13 Einfriedungen

- 1.) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Ein Sockel oder eine Mauer ist unzulässig.
- 2.) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun o.ä. unzulässig.
- 3.) Die Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist in einem Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Straßenfläche entfernt zu setzen. Der Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Einfriedung ist vom Eigentümer als Grenzstreifen (Schotterrasen) herzustellen und zu pflegen.

§ 14 Ordnungswidrigkeit

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,00 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

**§ 15
Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis:

Die Höhenlage des Erdgeschoß-Rohfußbodens wird vor Baubeginn von der Gemeinde und dem Landratsamt festgelegt.

Belange des Brandschutzes sind eigenverantwortlich zu prüfen und bei der Wahl des Standortes zu berücksichtigen.

Das Regenwasser aus der Grundstücksentwässerung soll über Regenrückhalte-einrichtungen abgeleitet werden.

Waltenhofen, den 17.11.2003

R. Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Der Textteil stimmt mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den 20.01.2004

R. Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister

