

S a t z u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Illertalstraße" in Rauns

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, und des Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO-, Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- sowie der Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- in der jeweils gültigen Fassung - folgenden

Bebauungsplan

§ 1 - Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Illertalstraße" in Rauns, zwischen der Illertalstraße und der Straße Im Thal, gelten die vom Architekturbüro Heiler, Kempten gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 07.03.1995, und der vom Landschaftsarchitekten Hefele, Kempten gefertigte Grünordnungsplan i.d.F. vom 07.03.1995, die zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) festgesetzt.

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften. 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 Geschößflächenzahl (GFZ) und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.
- 2) Auf Grundstücken mit der Festsetzung -II- darf die Gebäudehöhe, gemessen am aufgehenden Außenmauerwerk der Traufseite von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Rohdecke bis Oberkante Fußpfette 6,5 m nicht überschreiten.
3. In Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen, in Doppelhaushälften sind max. 2 Wohnungen zulässig. Diese Regelung gilt nicht für die an der Südwest-Ecke der Illertalstraße ausgewiesenen 2 Baufelder mit der Festsetzung -II-.

§ 4 - Bauweise

- 1) Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Haupt- und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze zu errichten sind (Doppelhäuser), wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
- 2) Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Ausnahmsweise können Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen an anderer Stelle als im Bebauungsplan vorgesehen und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn Verkehrsbelange oder die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

- 3) Die Hauptgebäude sind als längsgerichtete Baukörper zu errichten. Bei Hauptgebäuden mit der Festsetzung -W- ist außerdem der Anbau eines Widerkehrs (W) mit den Ausmaßen bis 7,0 m x 7,0 m, rechtwinklig (90 Grad) und bis zu 135 Grad zulässig.

§ 5 - Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

§ 6 - Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist grundsätzlich die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

Bei Hauptgebäuden, bei denen nach § 4 Abs. 3 der Anbau eines Widerkehrs erlaubt ist, ist eine Abweichung zur Hauptfirstrichtung mit 90 Grad bis 135 Grad zulässig.

§ 7 - Dachform und Dachneigung für Wohngebäude, Garagen usw.

Hauptgebäude:

- 1) Zugelassen sind naturrot-ziegelfarbige oder extensiv begrünte Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: 0,50 m - 1,50 m
Traufe: 0,60 m - 1,50 m.

- 2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 25 bis 35° aufweisen.

Nebengebäude:

- 3) Bei den mit dem Wohngebäude verbundenen Garagen sind naturrotziegelfarbene oder extensiv begrünte Satteldächer bei gleicher Dachneigung und Eindeckung zugelassen.

§ 8 - Dachaufbauten

- 1) Bei Hauptgebäuden ohne Widerkehr (W) sind Dachgauben in Satteldächern ab 26° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- je Dachseite sind maximal zwei Gauben mit je 2,20 m Breite zulässig;
 - sie sind als Satteldach-Gauben auszubilden mit einer max. Höhe von 2,70 m bis zum Gaubenfirst;
 - der Gaubenfirst soll mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen;
 - zwischen den Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden;
 - zum Dachende/Ortgang muß ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden;
 - sie sind so zu gestalten, daß sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes und seiner Umgebung einfügen.
- 2) Balkone o.ä. können durch einen Widerkehr in das Gebäude einbezogen werden, wenn sie so gestaltet werden, daß sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes harmonisch einfügen.

§ 9 - Höhenlage der Gebäude, Geländehöhe

Aufgrund der differenzierten Geländeverhältnisse ist vor Baubeginn die Höhenlage der Gebäude im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

§ 10 - Kniestöcke

- 1) Bei Gebäuden mit der Festsetzung -II- ist bei Wohngebäuden mit EG und DG ein Kniestock von mindestens 1,0 m - 1,50 m zu errichten.
- 2) Bei Gebäuden mit der Festsetzung -II- darf bei Wohngebäuden, wenn 2 Geschosse (Erd- und Obergeschoß) errichtet werden, der Kniestock bei einer Dachneigung bis zu 35° 0,50 m betragen.

- 3) Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen.

§ 11 - Fassadengestaltung

- 1) Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
- 2) Die Sockelzone darf farblich nicht von der übrigen Fassade abgehoben werden.
- 3) Für Fenster- und Außentürelemente, sowie für Balkonverkleidungen ist als Material möglichst Holz zu verwenden.
- 4) Die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz ist möglich.
- 5) Hausgruppen und Doppelhäuser müssen die gleiche Oberflächenstruktur erhalten. Alle zusammenhängenden Gebäude müssen auch die gleiche Farbgebung erhalten.
- 6) Fassadenbegrünungen sind zulässig.

§ 12 - Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

- 1) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung	2 Stellplätze,
mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze,
mit 3 Wohnungen	4 Stellplätze,
- Mehrfamilienhäuser je Wohnung	
bis 60 m ²	1 Stellplatz,
ab 60 m ²	1 1/2 Stellplätze,
über 108 m ²	2 Stellplätze.
- 2) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 m² 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 m² 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.
- 4) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

- 5) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellflächen neben den Garagen sollen den ruhenden Verkehr aufnehmen und die Straße entlasten. Deshalb sind Einfriedungen zwischen den Stellflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zugelassen.
- 6) Die Stellflächen vor den Garagen sind möglichst aus wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.
- 7) Mit Nebenanlagen, z.B. Kompostern, ist zu den vorhandenen Gewässern ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

§ 13 - Einfriedungen

- 1) Einfriedungen einschließlich der Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus zwei waagrechten, ungezäunten Brettern oder als Staketenzaun mit max. 1,0 m Höhe herzustellen. Ein Sockel ist unzulässig.
- 2) Einfriedungen können auch als lebenden Hecken mit max. 1,0 m Höhe ausgeführt werden.

§ 14 - Grundstücksbepflanzungen

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

§ 15 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waltenhofen, den 26.07.1995

G e m e i n d e :

R. Wegscheider
(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Waltenhofen, 27.11.1995
Gemeinde Waltenhofen

R. Wegscheider
(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister

