

WAL'TENHOFEN
LANDKREIS KEMPTEN

B E B A U U N G S P L A N
WAL'TENHOFEN-SÜDOST
M A S S T A B 1 : 1 0 0 0 0

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



BAUGRENZE



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ALS HÖCHSTGRENZE

St

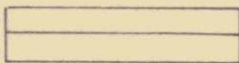
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Ga

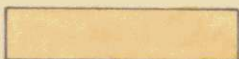
FLÄCHEN FÜR GARAGEN

GGa

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN



FIRSTRICHTUNG



VERKEHRSFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)



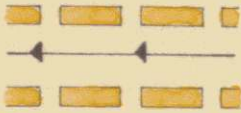
FLÄCHEN OHNE EINFRIEDUNG



NUR. EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE



HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN



SICHTDREIECKE



KINDERGARTEN

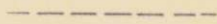
FD

FLACHDACH

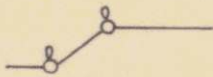
SD

SATTELDACH

B. FÜR DIE HINWEISE:



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

434/27

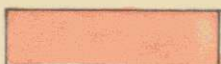
FLURSTÜCKSNUMMERN



VORHANDENE WOHNGEBÄUDE

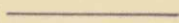


VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



VORSCHLAG ZUR STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

728



HÖHENSCHICHTLINIEN

Die Gemeinde Waltenhofen, Landkreis Kempten (Allgäu), erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 21. August 1969 (GVBl. S. 263) folgenden, mit EntschlieÙung
..... vom Nr.
genehmigten

B E B A U U N G S P L A N

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet südlich der Werdensteiner Straße im Ortsteil Rauns, Fl.Nr. 402, 403, 406, 406/2, 410, 410/6, 434, 434/2, 434/3, 434/4, 434/5, 434/6, 434/7, 434/8, 434/9, 434/10, 434/11, 434/12, 434/13, 434/14, 434/15, 434/16, 434/17, 434/18, 434/19, 434/20, 434/21, 434/22, 434/23, 434/24, 434/25, 434/26, 434/27, 435, 437, 437/2, 437/3, 437/4, gilt die vom Architekturbüro Breitfeld & Jehle, Dietmannsried, vom 13.4.1971 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan "Waltenhofen-Südost" bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als "Reines Wohngebiet" (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26.6.1962, geändert mit VO vom 26.11.1968, festgesetzt.
- (2) Die in § 3 Abs.3 BaunVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in § 14 Abs.1 BaunVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Abs. 2 die offene Bauweise. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser gilt die geschlossene Bauweise in terrasserter Form.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhalten der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 5

Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 6

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

Hauptgebäude:

- (1) Zugelassen sind vorbehaltlich des Abs. 2 und 3 nur ziegelfarbige Satteldächer. Die Dächer müssen am Ortsgang mindestens 0,30 m, höchstens jedoch 0,50 m, an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,70 m, höchstens jedoch 1,00 m vorstehen.
- (2) Die Dächer für die Terrassenwohnhäuser und den Kindergarten sind als Flachdächer mit Attika auszuführen.
- (3) Für die eingeschossige Bebauung im Süden und Osten des Plangebietes sind ziegelfarbige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 23° zugelassen.
- (4) Die Dächer der übrigen Gebäude müssen eine Dachneigung zwischen 20 und 28° aufweisen.

Nebengebäude

- (5) Zugelassen sind vorbehaltlich des Abs. 6 nur Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad.
- (6) Die Garagen der eingeschossigen Wohnbebauung im Süden sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder freistehend als ziegelfarbige Satteldächer bei gleicher Dachneigung und Eindeckung wie beim Hauptgebäude zu errichten.

§ 7

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgaupen sind bei Giebel- und Walmdächern unzulässig.

§ 8

Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) Sämtliche Wohngebäude bis zu zwei Vollgeschossen sind so anzuordnen, daß sie ohne Schwierigkeiten in den Tag- und Schmutzwasserkanal entwässert werden können. Soweit möglich soll dabei die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen. Bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen und mehr soll die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 1,20 m über dem endgültigen Gelände liegen.
- (2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
- (3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 9

Kniestöcke

Bei den übrigen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 10

Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist nicht zulässig. Holz und ähnliche Verkleidungen können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.
- (2) Für Gebäude mit Flachdach sind vorgehängte Fassaden mit Sichtbeton-, Waschbeton- oder Weiß-Eternitplatten zugelassen.
- (3) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störende Farben ist untersagt.
- (4) Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

§ 11

Garagen und sonstige Nebengebäude

Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, die höchstens 6 qm Grundfläche aufweisen dürfen, innerhalb der bebaubaren Flächen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen. Für die Terrassenwohnanlage dürfen keine oberirdischen Garagen erstellt werden; hierfür sind Tiefgaragen anzulegen.

§ 12

Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten

- (1) Im Bereich der Terrassenwohnanlage sind Einfriedungen nicht zugelassen.
- (2) Bei den übrigen Bauten darf die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels 1,00 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Höhe der Einfriedung ist von der fertigen Straßenoberfläche bzw. Gehsteigoberfläche zu rechnen.

- (3) Längs der öffentlichen Wege und Straßen sind die Einfriedungen mit senkrechten oder gekreuzten Staketen aus halbrunden Latten herzustellen.
- (4) Die übrigen Einfriedungen können, soweit sie von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen aus einzusehen sind, aus Maschendraht hergestellt werden. Die Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (5) Die auf der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch gärtnerisch genutzt werden.
- (6) Im übrigen darf die Fläche zwischen der Garage und den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden; diese Fläche ist als Stellplatz zur Garage vorzusehen.
- (7) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holzkonstruktion oder in Metallbauweise (Schmiedearbeit) in gleicher Art und Höhe wie die Einfriedung herzustellen.
- (8) Für jedes Mehrfamilienhaus ist auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz mit mindestens 100 qm Größe anzulegen und zu unterhalten.
- (9) Die Vorgärten der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Nutzgärten verwendet werden.

§ 13

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art und sonstigen Gegenständen von mehr als 0,90 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straße freizuhalten.

Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sind nicht zugelassen. Diese Leitungen sind zu verkabeln.
- (2) Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waltenhofen, 14. April 1971
Gemeinde Waltenhofen

Fritz
(FRITZ)
1. Bürgermeister

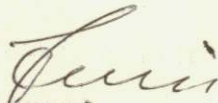
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 24.5.1971 bis 25.6.1971 im
..... Ratler's öffentlich ausgelegt.

Waltenhofen, 26. Juni 1971

Fritz
(FRITZ)
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. 4. 71 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Waltenhofen, 14. 4. 71


(FRITZ)
1. Bürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung vom unter Nr. gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.

Augsburg,

i.A.

.....

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ortsüblich durch bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Waltenhofen,

(FRITZ)
1. Bürgermeister