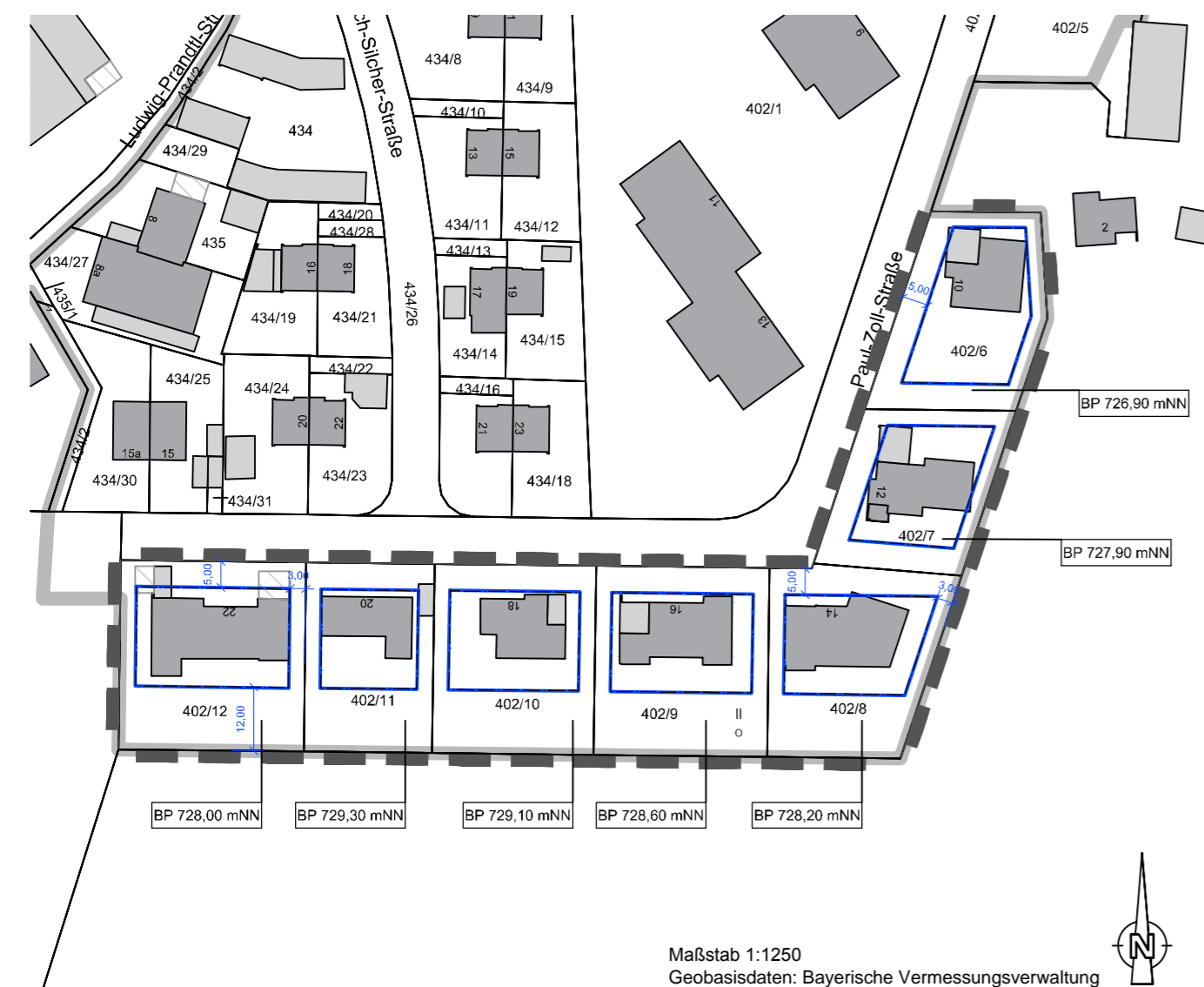
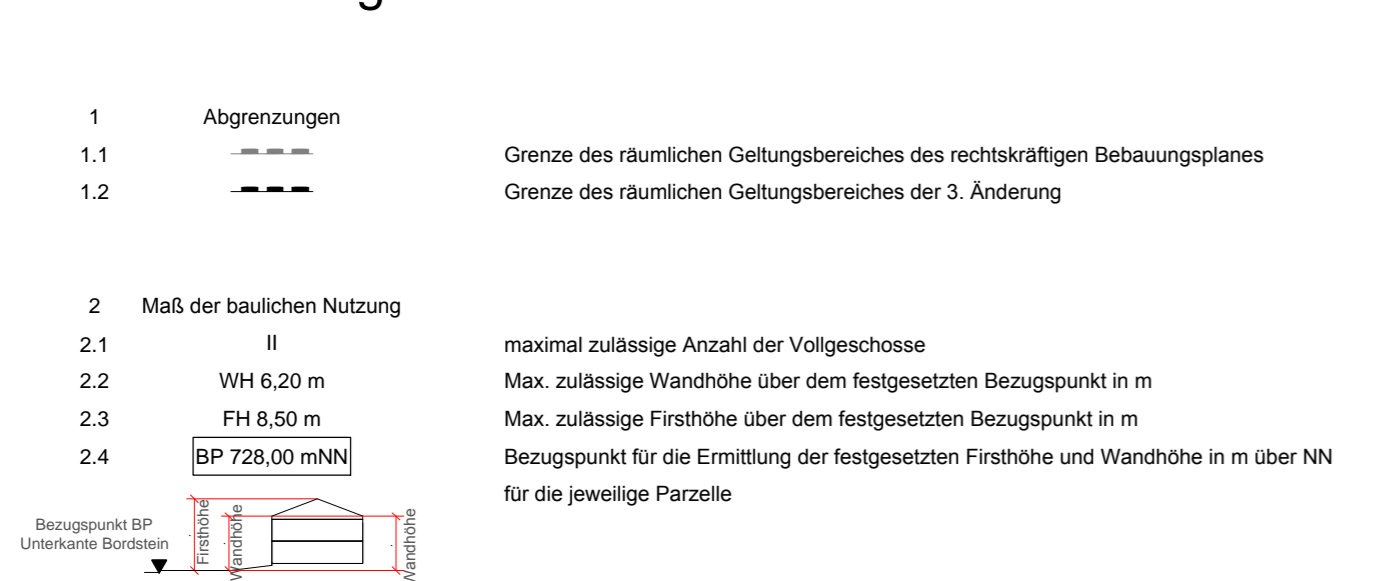


A Planzeichnung



B Festsetzungen durch Planzeichen



- 3 Bauweise und Grenzabstände
- 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 Es gilt die Abstandsregelung nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
 - 3.4 Bemaßung
- Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und seiner Änderungen auch für diese 3. Änderung.

C Hinweise durch Planzeichen

- 4.1 Hauptgebäude
- 4.2 Nebengebäude
- 4.3 Flurnummer
- 4.4 Flurgrenze

D Verfahrensvermerke

- a Der Gemeinderat Waltenhofen hat am 24.09.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom _____ wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waltenhofen, den _____

.....
Harscher Eckhard 1. Bürgermeister
- d Ausgefertigt am _____

.....
Harscher Eckhard 1. Bürgermeister
- e Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" nach § 10 Abs. 3 Satz BauGB in Kraft.
- f Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1,2 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Waltenhofen, den _____

.....
Harscher Eckhard 1. Bürgermeister



**Gemeinde
Waltenhofen**
Landkreis Oberallgäu

Bebauungsplan "Waltenhofen Südost" 3. Änderung

Planentwurf
Verfahren gemäß §13a BauGB

Planfertiger
Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Koch
Bauplanung GmbH, 87435 Kempten
TEL: 0831-521720 FAX: 0831-5217230
Mail: kontakt@ikoch.de
Bearb.: Roland Mende



Fassung vom 04.12.2018



Gemeinde Waltenhofen

Landkreis Oberallgäu

3. Änderung Bebauungsplan „Waltenhofen Südost“

Planentwurf
Fassung vom 04.12.2018

**Hinweise durch Text
Textliche Festsetzung
Begründung**

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ingenieurbüro

Dr.-Ing. Koch



Bauplanung GmbH, 87435 Kempten/Allgäu

Tel: 0831/52172-0 Mail: kontakt@ibkoch.de

Bearbeitung: Roland Mende

E Hinweise durch Text

5. Bebauungsplan

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) die dritte Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen Südost“ an der Paul-Zoll-Straße in der Fassung vom __.__.____ als Satzung.

6. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten die folgenden Rechtsgrundlagen in der genannten Fassung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Baugesetzbuch

In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert am 03.November 2017 (BGBl.I S. 3634)

Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Anlage zu Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl.I S. 1057).

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 1. Januar 2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28. August 2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) (GVBl. S. 588) mit der Änderung des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl.S.523).

7. Bestandteile

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen Südost“ besteht aus:

- A Planzeichnung
- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Hinweise durch Planzeichen
- D Verfahrensvermerke
- E Hinweise durch Text
- F Textliche Festsetzungen

Anlagen sind:

G Begründung

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

8. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich. Dieser Bebauungsplan verdrängt mit den geänderten und ergänzten Festsetzungen zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Waltenhofen Südost“ in der Fassung vom 14.04.1971.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Waltenhofen Südost“ und seiner Änderungen auch für diese 3. Änderung.

F Textliche Festsetzungen

9. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung.

Die in § 3 Abs.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens (14.04.1971) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Waltenhofen Südost“ gültige Fassung der BauNVO (26.6.1962, geändert mit VO vom 26.11.1968).

10. Maß der baulichen Nutzung

10.1. Anzahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO). Die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss wird aufgehoben.

In Bayern ist der Begriff Vollgeschoss seit der BayBO 2008 entfallen. Enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zum Begriff Vollgeschoss, so finden frühere Fassungen der BayBO auf solche Bebauungspläne weiterhin Anwendung in diesem Fall die BayBO in der Fassung vom 21.08.1969 (GVBl. S. 179, ber. S. 250).

10.2. Höhe der baulichen Anlage

Wandhöhe (traufseitig):	WH max. 6,2 m
Firsthöhe:	FH max. 8,5 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)	

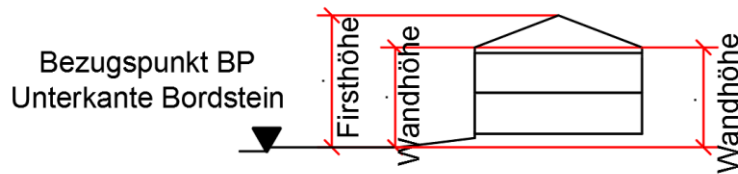


Abbildung 1: Schematische Darstellung zur Festlegung der Wandhöhe

10.3. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage

Unterer Bezugspunkt (BP) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen an der Unterkante des Bordsteins. Die Bezugshöhe ist in der Planzeichnung im jeweiligen Flurstück ersichtlich. Eine Abweichung von der Bezugshöhe muss plausibel begründet werden.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) BP ist der oberste Punkt des Gebäudefirstes.

11. Bauweise und Grenzabstände

11.1. Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil, bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

11.2. Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsregelung nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs 3. BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am __.__.____

Gemeinde Waltenhofen

.....

1. Bürgermeister

G Begründung

13. Anlass der Planung und Planverfahren

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes waren gestellte Anfragen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Waltenhofen hoch ist, soll mit dem Bebauungsplan der benötigte Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im bereits bebauten Innenbereich, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Die Grundfläche beträgt nach § 13a Abs. 1 Satz 1 weniger als 20.000 m². Eine Umweltverträglichkeitsstudie nach dem UVPG ist nicht erforderlich.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

14. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von 7418 m² wird aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Rauns der Gemeinde Waltenhofen entlang der Paul-Zoll-Straße. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 402/6, 402/7, 402/8, 402/9, 402/10, 402/11, 402/12 Gemarkung Waltenhofen.

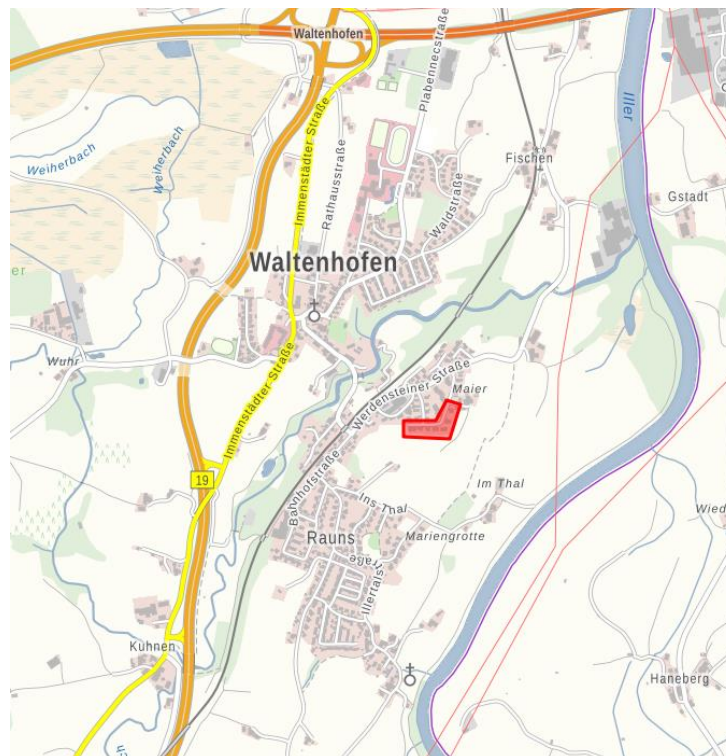


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs, Quelle: Internet, Bayernatlas

15. Topografie

Das Gelände im Geltungsbereich ist in der Mitte relativ eben und fällt nach Osten und Westen ab.

16. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Waltenhofen besitzt einen Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

17. Ziele und Zwecke der Planung – Städtebauliches Konzept

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Innenbereich. Dazu sollen die bestehenden Strukturen nachverdichtet werden.

Im reinen Wohngebiet (WR) werden zweigeschossige Häuser zugelassen. Damit orientiert sich die Bebauung am umliegenden 2-geschossigen ortstypischen Bestand. Der Geltungsbereich liegt am Dorfrand des Ortsteils Rauns. Nördlich grenzt weitere Bebauung an. Um die zulässige Gebäudehöhe zu begrenzen wird zusätzlich eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhen wurden so ausgelegt, dass ein 2. Vollgeschoss ermöglicht wird, die Situation am südlichen Ortsrand aber mit berücksichtigt wird.

Die Höhen beziehen sich auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen. Die maximale Gebäudehöhen folgen damit dem topografischen Verlauf.

Zusätzlich ist durch die neuen Baugrenzen keine Grundstücksübergreifende Bebauung mehr möglich. Durch die Einzelbaufelder und die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass nach Süden zur freien Landschaft hin nicht zu großvolumige Gebäude entstehen. Der ca. 5 m breite Streifen zur Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken im Süden bleibt erhalten. Dadurch wird das Landschaftsbild gewahrt und es entsteht ein einheitlicher Ortsrand.

18. Umweltbericht und Umweltprüfung

Nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

19. Energie

Seit 2009 sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG dazu verpflichtet bei einem Neubau den Wärme und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien zu nutzen. Möglich ist dies unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel bzw. Photovoltaik.

20. Einsicht in die Unterlagen

Im Bauamt der Gemeinde Waltenhofen können zu den üblichen Öffnungszeiten die Bebauungsplanunterlagen zusammen mit den Richtlinien, Normen und Vorschriften eingesehen werden.