

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 4 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - folgende

2. Bebauungsplanänderung

als Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Waltenhofen-Rauns-Süd" zwischen der Illertalstrasse, dem Haselnußweg und der Bürgermeister-Wegmann-Straße gilt die vom Architekturbüro Felkner gefertigte Änderungszeichnung vom 14.02.1989, zuletzt geändert am 16.07.1990, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

§ 3

Bauweise

1. Im Planbereich gilt vorbehaltlich Abs. 2 die offene Bauweise. Für Haupt- und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze zu errichten sind (Doppelhäuser, Hausgruppen), wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

2. Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.

Ausnahmsweise können sie innerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle bzw. auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

§ 4

Dachform und Dachneigung für Wohngebäude, Garagen und leichte Anbauten

Hauptgebäude:

1. Zugelassen sind nur ziegelfarbige Satteldächer. Die Dächer müssen am Ortgang mindestens 0,25 m, höchstens jedoch 1,00 m, an der Traufe einschließlich Dachrinne mindestens 0,60 m, höchstens jedoch 1,00 m überstehen.
2. Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 20 und 30 Grad aufweisen.
3. Ausnahmen von der Festsetzung in Abs. 1 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

Nebengebäude:

4. Für die mit dem Wohngebäude verbundenen Garagen sind nur ziegelfarbene Satteldächer bei gleicher Dachneigung und Eindeckung

zugelassen.

5. Die südlich der Illertalstraße für die 5 Doppelhäuser bestimmten Garagen erhalten in Anpassung an das bereits vorhandene Nebengebäude ein ziegelfarbenes Satteldach bei gleicher Dachneigung.
6. Alle übrigen freistehenden Garagen sind mit einem Pultdach zu versehen, wobei eine Dachneigung von 2 bis 5 Grad einzuhalten ist.
7. Ausnahmsweise sind Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden zulässig, wenn es die Anpassung an das Gelände erfordert und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Leichte Anbauten:

8. Für die mit den Wohngebäuden verbundenen leichten Anbauten innerhalb der Vorzone (I) bzw. der sonstigen Baugrenzen (II und II_u) ist eine von der Dachneigung des Haupthauses abweichende Dachneigung zulässig, sofern die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dachaufklappungen und Dachgauben sind bei Satteldächern ab 26° Dachneigung ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Dachaufbauten, Dachaufklappungen und Dachgauben sind so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung harmonisch einfügen.
- Außenflächen und Eindeckungen von Dachaufbauten, Dachaufklappungen und Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.

Bei Dachaufbauten muß zwischen Gaube und Dachende/Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden. Ausnahmen sind möglich wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen.

- Balkone o.ä. können durch einen Wiederkehr in das Gebäude einbezogen werden. Dachgauben und Wiederkehr sind so zu gestalten, daß sie in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes harmonisch eingebunden sind.

§ 6

Sockelhöhe, Geländehöhe

1. Die Oberkante der Kellerdecke darf nicht mehr als 0,30 m über dem endgültigen Gelände liegen. Maßgebend ist der Mittelwert zwischen den bergseitig liegenden Hauskanten.
2. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
3. Ausnahmen von der Festsetzung des Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 7

Kniestöcke

Die maximale Kniestockhöhe, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante, Fußfette, darf 50 cm nicht überschreiten.

§ 8

Fassadengestaltung

1. Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist nicht zulässig. Holz oder ähnliche Verkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
2. Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.
3. Reihen- und Doppelhäuser müssen die gleiche Putzstruktur erhalten, alle zusammenhängenden Gebäude sollten in der Farbgebung aufeinander abgestimmt werden.

§ 9

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 qm Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6,00 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe entweder innerhalb oder außerhalb der

Baugrenzen errichtet werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Belange nicht entgegenstehen. Die baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten (z.B. feuerbeständige Grenzwall und Abstand zu bestehenden Gebäuden).

2. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
3. Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 10

Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten

1. Die Einfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorbehaltlich des Abs. 2 an den öffentlichen Wegen und Straßen einschließlich ihrer Eingangstüren und Einfahrtstore aus gekreuzten Holzscheren- und Staketenzäune zu errichten.
2. Soweit vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaute Grundstücke mit Maschendrahtzäunen eingefriedet wurden, ist in einheitlicher Gestaltung in der gleichen Ausführungsart entlang der öffentlichen Verkehrsfläche fortzuführen. Ein solider Maschendrahtzaun zwischen Profileisen oder Rohrpfosten soll verwendet werden.
3. Alle übrigen Einfriedungen sind aus Maschendraht oder lebenden Hecken zu erstellen.
4. Die Höhe aller Einfriedungen darf einschließlich eines bis zu 0,20 m hohen Zaunsockels 1,00 m nicht überschreiten, wobei die

fertige Straßen- oder Gehsteigoberkante maßgebend ist.

5. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellflächen neben den Garagen sollen den ruhenden Verkehr aufnehmen und die Straße entlasten. Einfriedungen zwischen den Stell- und öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen.
6. Die Vorgärten sämtlicher Reihenhäuser sind auf der Eingangsseite als Grünfläche anzulegen und als solche zu unterhalten.

§ 11

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse sowie durch die durch § 17 Abs. 1 Spalten 1-4 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 geregelten Höchstwerte für GRZ und GFZ bestimmt.
2. In den eingeschossigen (I) an den Hauptbaukörper angrenzenden Zonen sind nur Balkone oder leichte Anbauten aus Stahl, Holz und Glas (Wintergärten) mit an die bestehenden Baukörper angelehnten Pultdächern zulässig.

Bei II_u sind diese leichten Anbauten über zwei Geschosse (EG und UG) möglich.

Ihre Tiefe darf maximal 3,50 m betragen. Geringfügige Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn keine Bedenken hinsichtlich der Gestaltung des Siedlungsbildes sowie der ausreichenden Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume bestehen. Die Anbauten einer Hauszeile müssen dieselbe Traufhöhe und Dachneigung erhalten, sowie in

Material, Form und Größe aufeinander abgestimmt werden.


§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan - Grundplanung - i.d.F. der Zeichnung vom 08.12.1965 und des Textteiles i.d.F. vom 07.09.1966 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. des Textteiles vom 23.01.1985 treten mit dem Tage der Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen-Rauns-Süd" außer Kraft.

Waltenhofen, den 16.07.1990


G E M E I N D E :


(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Waltenhofen, 01.03.1999

Gemeinde Waltenhofen


(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister