

**S A T Z U N G**

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

**BEBAUUNGSPLAN "AM DURCHLAß"  
Waltenhofen-Hegge**

**A) FESTSETZUNGEN****§ 1****Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet "Am Durchlaß" in Waltenhofen-Hegge gilt die vom Architekturbüro Robert Wail, Kempten gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 05.05.1997, die zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

**§ 2****Art der baulichen Nutzung**

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet -WA- im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) festgesetzt.
2. Nicht zulässig sind folgende in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
  - die der Versorgung dieses Gebietes dienenden Läden;
  - Schank- und Speisewirtschaften;
  - nichtstörende Handwerksbetriebe.
3. Nicht zulässig sind außerdem Ausnahmen für Nutzungen i.S. von § 4 Abs. 3 BauNVO.

**§ 3****Maß der baulichen Nutzung**

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

Als Obergrenze werden festgesetzt:

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
- Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,8

2. In den Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen zulässig.

#### **§ 4 Bauweise**

1. Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
2. Garagen mit etwaigen Nebengebäuden sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten.

In Ausnahmefällen können Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen an anderer Stelle als im Bebauungsplan vorgesehen 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 Festsetzung -W- ist außerdem der Anbau eines Widerkehrs (W) rechtwinklig (90 Grad) zulässig.
4. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben mindestens die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten, soweit die Bebauungsplanzeichnung nichts anderes bestimmt.

#### **§ 5 Zahl der Vollgeschosse**

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.
2. Bei den Hauptgebäuden nachfolgender Grundstücke gilt für die Anzahl der Geschosse folgende Festsetzung als Obergrenze:

Grundstück Nr. 1 und 2	Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß
Grundstück 3, 4, 5 und 6	Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß, Untergeschoß - kein Vollgeschoß
Grundstück Nr. 7 und 8	Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß

#### **§ 6 Firstrichtung**

Für die Firstrichtung ist grundsätzlich die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

## § 7

### Dachform und Dachneigung für Wohngebäude, Garagen usw.

#### Hauptgebäude:

1. Zugelassen sind natur-ziegelfarbige oder extensiv begrünte Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortsgang:                   0,80 m - 1,20 m  
Traufe:                     0,80 m - 1,50 m.

2. Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 26 und 32 Grad aufweisen.

#### Nebengebäude:

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

Flachdecken von Hanggaragen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

## § 8

### Kniestock

1. Bei Gebäuden mit der Festsetzung -II- ist bei Wohngebäuden mit EG und DG ein Kniestock von maximal 1,20 m zugelassen.
2. Bei Gebäuden mit der Festsetzung -II- darf bei Wohngebäuden, wenn 2 Geschosse (Erd- und Obergeschoß) errichtet werden, der Kniestock maximal 0,50 m betragen.
3. Der Kniestock wird gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

## § 9

### Dachaufbauten

1. Bei Hauptgebäuden sind Dachaufbauten und Dachgauben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen.
  - Je Dachseite sind maximal 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten ist.
  - Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Mindestabstand von 2,00 m haben.



Aufenthaltsraum von maximal 6,00 qm 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 von 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 wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

### **§ 13 Sichtdreiecke**

Das in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichnete Sichtdreieck muß von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Anböschungen und sonstigen Einrichtungen freigehalten werden, soweit sie über 90 cm über die durch die Dreieckspunkte auf der Fahrbahnoberfläche gebildete Ebene hinausragen.

### **§ 14 Immissionsschutz**

Infolge Lärmimmissionen von der Bahnlinie Kempten-Oberstdorf-Lindau gelten für die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Gebäudefronten folgende Festsetzungen:

1. Die Anordnung von zur Belüftung notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß Art. 48 BayBO ist an bzw. in diesen Fronten (Fassaden) unzulässig.
2. Alle Fenster- und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an den gekennzeichneten Fronten sind als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß  $R_w$  von mind. 35 dB (Schallschutzklasse III gemäß VDI-Richtlinien 27.19) auszuführen.
3. Vor dem Einbau der Fenster- und Fenstertüren ist dem Landratsamt Oberallgäu eine Bescheinigung über die Einstufung (Bewertung) gemäß VDI-Richtlinie 27.19 vorzulegen.

**§ 15  
Einfriedungen**

1. Einfriedungen einschließlich der Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus zwei waagrechten, ungezäunten Brettern oder als Staketenzaun mit max. 1,00 m Höhe herzustellen.
2. Einfriedungen können auch als lebende Hecken mit max. 1,00 m Höhe ausgeführt werden.

**§ 16  
Grundstücksbepflanzungen**

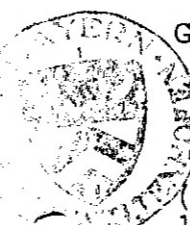
Bei der Bepflanzung der Grundstücke dürfen nur Sträucher, Büsche und Bäume heimischer Arten verwendet werden.

**§ 17  
Inkrafttreten**

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

Waltenhofen, den 03.12 .1997


GEMEINDE WALTENHOFEN



*R. Wegscheider*  
(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Waltenhofen, 18.12.1997



*R. Wegscheider*  
(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister