

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

## 2. Bebauungsplanänderung als Satzung

### § 1 - Inhalt des Bebauungsplanes

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schulzentrum" gilt die von Architekt Vogler, Oberstdorf vom 27.07.1994 gefertigte Bebauungsplanzeichnung, die mit den nachstehenden Vorschriften die 2. Bebauungsplanänderung bilden.

### § 2 - Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 2. Bebauungsplanänderung 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

### § 3 - Maß der baulichen Nutzung

- 1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschosßflächenzahl (GFZ) und die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße.
- 2) An den Hauptbaukörper angrenzenden Zonen -II- sind nur leichte Anbauten aus Stahl, Holz oder Glas (Wintergärten) mit Pultdächern mit max. 30 Grad Dachneigung zulässig. Die Pultdächer müssen unterhalb der Sparren des Hauptbaukörpers ansetzen.

Die Tiefe der Anbauten darf max. 3,50 m betragen; geringfügige Ausnahmen von der Regelung der Max. Tiefe können zugelassen werden, wenn keine Bedenken hinsichtlich der Gestaltung des Siedlungsbildes sowie der ausreichenden Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume bestehen. Bei Doppelhäusern müssen die Anbauten die selbe Tiefe, Höhe und Dachneigung erhalten, sowie in Material, Form und Größe aufeinander abgestimmt werden.

3. Für alle Gebäude mit der Festsetzung (II) wird die Zahl der Wohnungen auf 3 begrenzt.

#### § 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 sie innerhalb oder außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn Verkehrsbelange oder die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.

- 3) Die Hauptbaukörper sind als längsgerichtete Baukörper zu errichten. Die Traufseite muß mindestens 1,4-fach länger sein, als die Giebelseite.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

- 4) Die Traufhöhe bei Hauptgebäuden wird auf max. 6 m festgesetzt, bezogen ab Oberkante Rohdecke Erdgeschoß bis Unterkante des Sparrens, gemessen an der Außenhaut der Außenwand.

#### § 5 - Zahl der Vollgeschosse

Für die Zahl der Vollgeschosse gelten die Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

#### § 6 - Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan verbindlich.

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

##### Hauptgebäude:

- 1) Zugelassen sind nur naturrot-ziegelfarbige Satteldächer mit folgenden Dachüberständen:

Ortgang: 0,70 m - 1,20 m  
Traufe: 0,70 m - 0,90 m.

- 2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 25 bis 30° aufweisen.
- 3) Bei Hauptgebäuden sind Dachabschleppungen (z.B. unter Einbeziehung von Garagen und Nebengebäuden) unzulässig.

Nebengebäude:

- 4) Alle freistehenden Garagen sind nur mit naturrot-ziegelfarbige Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30° zulässig.

§ 8 - Dachgauben

Dachgauben sind bei Satteldächern ab 26° Dachneigung unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- bis 1/3 der Gebäudelänge und je Dachseite max. 2 Gauben mit höchstens 2,20 m Breite;
- sie sind als Schleppgauben auszubilden mit einer max. Höhe von 1,20 m;
- zwischen den Gauben muß ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden;
- zum Dachende/Ortgang muß ein Mindestabstand von 4,0 m eingehalten werden;
- sie sind im gleichen Material wie das Dach oder in Blech auszuführen, dabei sind senkrechte Außenflächen in Farbe bzw. Material dem Dach anzupassen; - sie sind so zu gestalten, daß sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes und seiner Umgebung einfügen.

§ 9 - Sockelhöhe, Geländehöhe

- 1) Bei sämtlichen Gebäuden darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses nicht mehr als 0,30 m im Mittel über dem Anliegerstraßenniveau liegen. Der Geländeverlauf des Grundstückes muß der Straßenhöhe angepaßt werden.
- 2) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Der natürliche Geländeverlauf zwischen den Grundstücken muß erhalten bleiben; Terrassenaufschüttungen usw. sind unzulässig.
- 3) Ausnahmen von den Festsetzungen der Absätze 1 und 2 können zugelassen werden, wenn sie aufgrund der topographischen Verhältnisse oder der Bodenbeschaffenheit des Grundstückes erforderlich oder notwendig werden.

### § 10 - Kniestöcke

Die Kniestöcke über den höchstzulässigen Geschossen dürfen max. 0,50 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußfette im Schnittpunkt zwischen Kante aufgehendes Mauerwerk.

### § 11 - Fassadengestaltung

- 1) Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen. Die Verwendung von Zierputzen, sowie von metallenen, zementgebundenen oder aus Kunststoff hergestellten Außenwandverkleidungen ist unzulässig.
- 2) Die Sockelzone darf farblich nicht von der übrigen Fassade abgehoben werden und ist in gleicher Putzstruktur wie die übrige Außenwand auszuführen.
- 3) Für Fenster- und Außentürelemente, sowie für Balkonverkleidungen ist als Material möglichst Holz zu verwenden.
- 4) Hausgruppen und Doppelhäuser müssen die gleiche Putzstruktur erhalten. Alle zusammenhängenden Gebäude müssen auch die gleiche Farbgebung erhalten.

### § 12 - Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
  - Einfamilienhäuser 2 Stellplätze;
  - Mehrfamilienhäuser je Wohnung bis 50 qm 1 Stellplatz;  
darüber 2 Stellplätze
- 2) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchsten 9,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
- 5) Die Stellflächen vor den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

### § 13 - Einfriedungen

- 1) Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen einschließlich der Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus senkrechten oder waagrechten Leisten, Halbrundhölzern oder Brettern herzustellen. Sogenannte Jägerzäune sind unzulässig. Die Einfriedungen können auch aus Maschendraht mit Bepflanzung hergestellt werden.
- 2) Alle übrigen Einfriedungen sind aus Maschendraht oder lebenden Hecken auszuführen.

### § 14 - Grundstücksbepflanzungen

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

### § 15 - Stromleitungen

Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie zusätzliche Hochspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen unterirdisch zu führen.

### § 16 - Sichtdreieck

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Stapelungen und sonst. Gegenständen freizuhalten, soweit diese höher als 0,80 m über Straßenoberkante in Fahrbahnmitte hinausragen. Ausgenommen hiervon sind einzelne hochstämmige in Sichthöhe unbelaubten Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

### § 17 - Inkrafttreten

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

Waltenhofen, den 27.07.1994

G e m e i n d e :

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