

Textteil

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Waltenhofen-Schulzentrum“

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils gültigen Fassungen, folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 – Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Schulzentrum“, das im Norden von der Südgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 31/82 und 31/45, der Gemarkung Waltenhofen und im Süden von der Nordgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 32 der Gemarkung Waltenhofen begrenzt wird, gilt die von der Gemeindeverwaltung, Technisches Bauamt, gefertigte Bebauungsplanzeichnung, die mit den nachstehenden Vorschriften die 3. Bebauungsplanänderung bildet.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 3. Bebauungsplanänderung 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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, 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 3. Änderung des Bebauungsplanes.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die festgesetzte Geschößflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässigen Wandhöhen.

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die festgesetzte Geschößflächenzahl von 0,4 gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

2. Für Gebäude im Änderungsbereich ist eine maximale Wandhöhe von 6,25 m gemessen von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Fußpfette, zulässig.
3. Für die im Änderungsbereich ausgewiesene Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/4 der Gemarkung Waltenhofen ist eine Wandhöhe von maximal 3 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette zulässig.

Die Wandhöhe der Grenzgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/4, Gemarkung Waltenhofen wird von der vom Landratsamt und der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche gemessen.

4. In Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen zulässig. In Doppelhaushälften ist jeweils eine Wohnung zulässig.

§ 4 – Höhenlage / Veränderung des Geländes

1. Bei den im Änderungsbereich geplanten Wohngebäuden darf die Oberkante der Kellerdecke Fertigfußboden nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem natürlichen Gelände liegen.
2. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden.
3. Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 – 2 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 5 – Bauweise

Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Bei der im Änderungsbereich ausgewiesenen Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/4 der Gemarkung Waltenhofen ist eine Bauausführung in der abweichenden Bauweise zulässig.

§ 6 – Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7 – Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:

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

Ortgang: 0,30 – 0,50 m

Traufe: 0,70 – 0,90 m

2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 26 – 32° aufweisen.

Nebengebäude:

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

Ortgang: 0,30 – 0,50 m

Traufe: 0,30 – 0,40 m

2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 26 – 32° aufweisen. Sie müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude.

§ 8 – Dachaufbauten

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

- Außenflächen und Eindeckungen von Dachgauben sind in Farbe und Material dem Dach anzupassen.
- 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.

- Bei Dachaufbauten muß zwischen Gaube und Gebäudeende ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Ausnahmen sind möglich, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen.
- Gauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes ansetzen.
- In Wiederkehren sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

§ 9 – Kniestöcke

1. Bei Wohngebäuden mit EG und DG ist ein Kniestock von mindestens 1.50 m zwingend vorgeschrieben.
2. Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette gemessen.

§ 10 – Fassadengestaltung

1. Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
2. Die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz ist möglich.
3. Doppelhäuser müssen die gleiche Oberflächenstruktur und die gleiche Farbgebung erhalten.

§ 11 – Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze,
mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze,
mit 3 Wohnungen	4 Stellplätze.
3. Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 qm 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 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 12 – Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßen- und Wegeraumes sind ausschließlich Holzzäune als Holzlattenzäune (Hainichelzäune) zulässig, deren Höhe 1.00 m nicht überschreitet. Ein Sockel oder eine Mauer ist unzulässig.

§ 13 – Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro kann belegt werden, wer grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. (siehe Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO)

§ 14 – Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

HINWEISE

1. Gebäudehöhen / Gebäudeplanung

Die genaue Höhenlage der Gebäude ist vor Baubeginn gemeinsam mit dem Landratsamt und der Gemeinde Waltenhofen festzulegen.

2. Immissionen

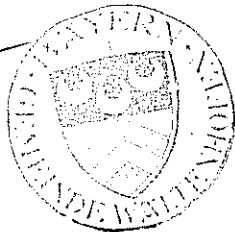
Aus der umgebenden Bebauung muss mit keinen gravierenden oder außerordentlichen Beeinträchtigungen gerechnet werden.

Nutzungstypische Beeinträchtigungen aus

- der im Allgäu typischen Grünlandwirtschaft (z.B. Geruchs- und Lärmbelastigungen etc.)
- dem Betrieb des Flugplatzes Durach mit tagsüber Geräuschentwicklung durch Überflug bzw. Landeanflug können allerdings zeitweise auftreten. Anlieger-Beschwerden wegen deren Auswirkungen kann deshalb nicht abgeholfen werden.

Waltenhofen, den 17.01.2005

R. Wegscheider
(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister



Dieser Textteil entspricht dem
Satzungsbeschluss vom
17.01.2005.

Ausgefertigt:
Waltenhofen, den 24.02.2005

R. Wegscheider
(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister

