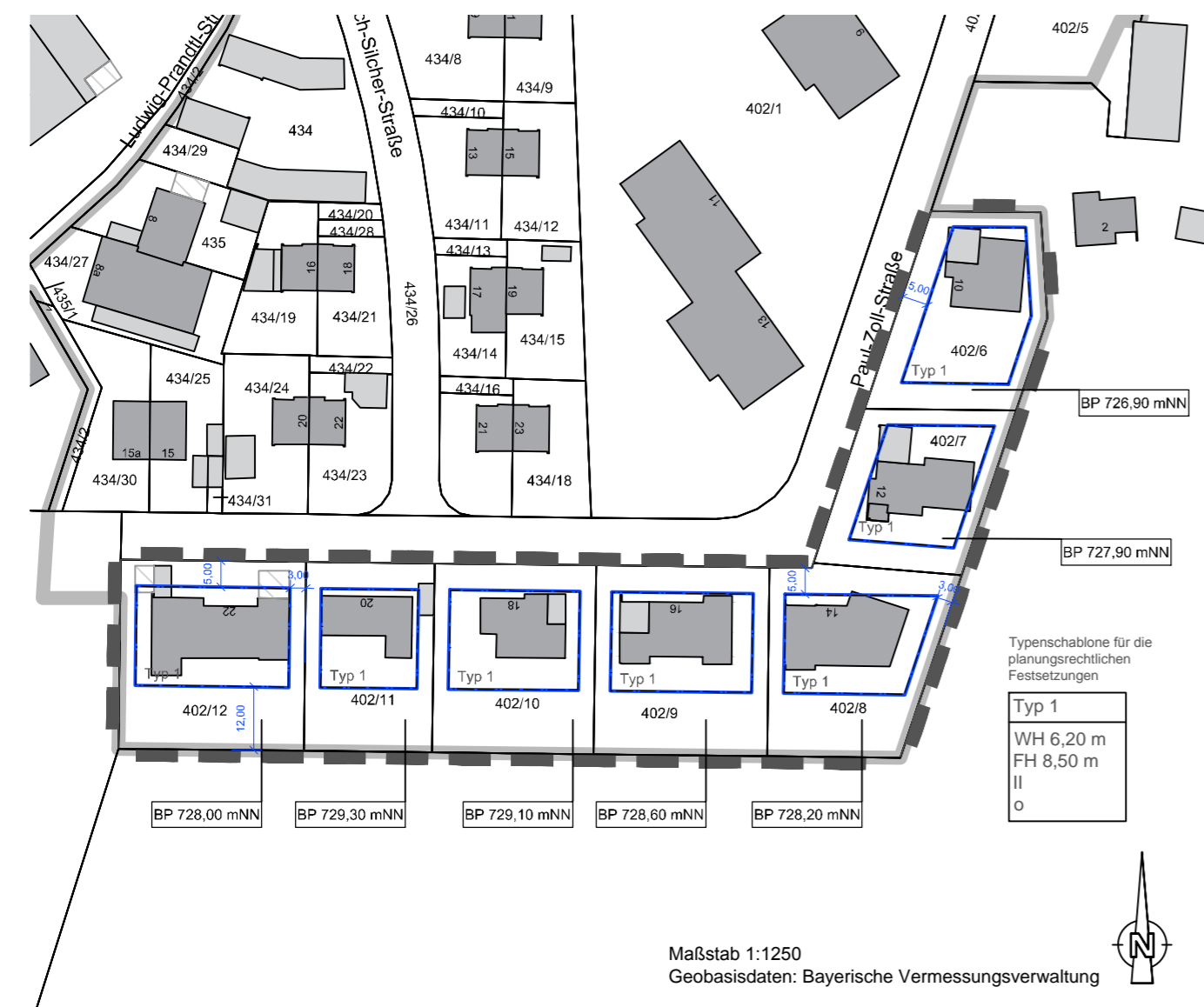
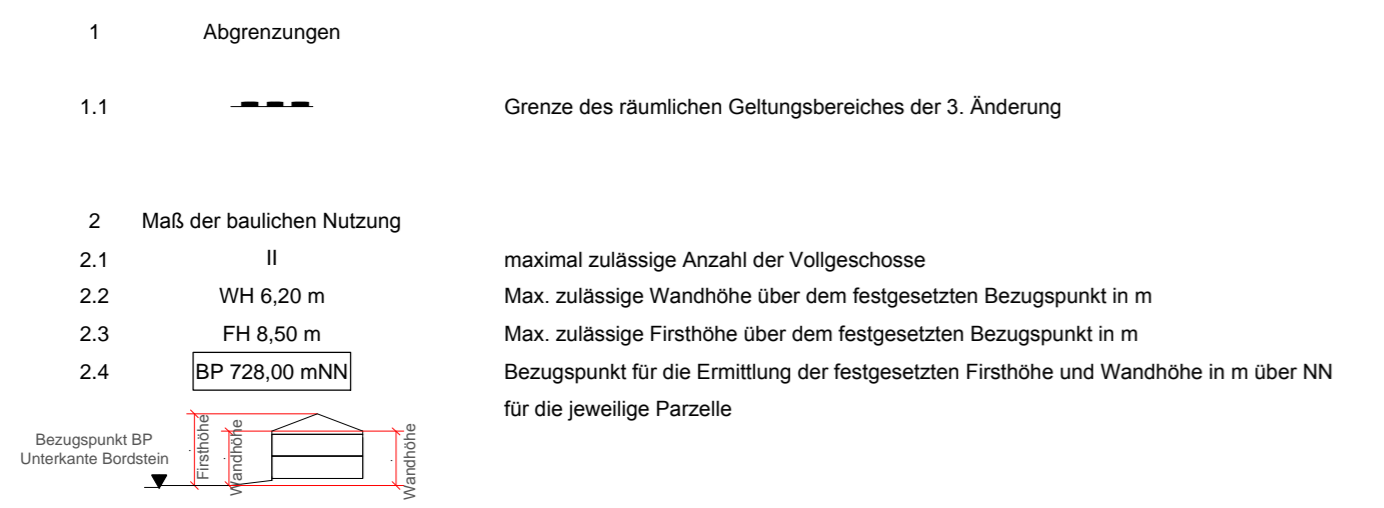


A Planzeichnung



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

C Hinweise durch Planzeichen

- 4.1 Hauptgebäude
- 4.2 Nebengebäude
- 4.3 Flurnummer
- 4.4 Flurgrenze
- 4.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

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 04.12.2019 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis einschließlich 07.02.2019 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom 04.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis einschließlich 07.02.2019 beteiligt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 28.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom 18.02.2019 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

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 18.02.2019

3	Bauweise und Grenzabstände	
3.1	o	offene Bauweise
3.2		Baugrenze
3.3		Es gilt die Abstandsregelung nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
3.4		Bemaßung

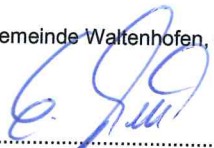
C Hinweise durch Planzeichen

4.1		Hauptgebäude
4.2		Nebengebäude
4.3	174/3	Flurnummer
4.4		Flurgrenze
4.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

D Verfahrensvermerke

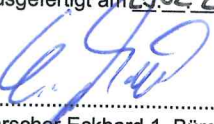
- a Der Gemeinderat Waltenhofen hat am 24.09.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- b Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom 04.12.2019 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis einschließlich 07.02.2019 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom 04.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2019 bis einschließlich 07.02.2019 beteiligt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 28.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- c Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" in der Fassung vom 18.02.2019 gemäß § 10 Abs. BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Waltenhofen, den 22.02.2019


.....
Harscher Eckhard 1. Bürgermeister



d Ausgefertigt am 25.02.2019


.....
Harscher Eckhard 1. Bürgermeister



e Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waltenhofen Südost" wurde am 08.03.19 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 08.03.19


.....
Harscher Eckhard 1. Bürgermeister





Gemeinde Waltenhofen

Landkreis Oberallgäu

3. Änderung Bebauungsplan „Waltenhofen Südost“

Fassung vom 18.02.2019

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

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) die nachfolgende dritte Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen Südost“ an der Paul-Zoll-Straße in der Fassung vom 18.02.2019 als Satzung.

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).

Bestandteile

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

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

Anlagen sind:

- F Begründung

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

E Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Südost“ ergibt sich aus der Änderungszeichnung des Ing.-Büros Koch, Kempten in der Fassung vom 18.02.2019.

§ 2 Bestandteile

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Südost“ gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der genehmigten Fassung vom 26.11.1971 und aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes, genehmigt am 12.12.1985, unverändert weiter, soweit sie durch die nachstehenden textlichen Regelungen bzw. durch die zeichnerischen Festsetzungen keine Änderung erfahren haben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Hinweis: Zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses wird auf Art. 83 Abs. 6 BayBO (zuletzt geändert am 10.07.2018) verwiesen.

- (2) Die Wand- / Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

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)

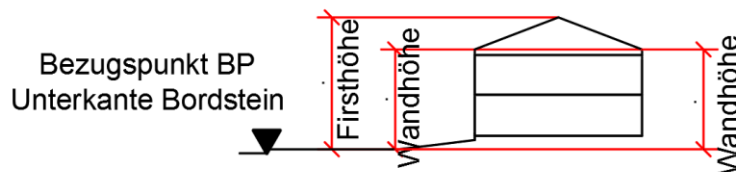


Abbildung 1: Schematische Darstellung zur Festlegung der Wandhöhe

- (3) Es gelten folgende Bezugspunkte:

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.

Obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante 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.

§ 4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) 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 (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

§ 5 Abstandsregelung

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Südost“ findet Art. 6 BayBO Anwendung.

§ 6 Inkrafttreten

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

Hinweis:

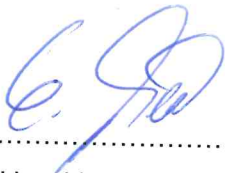
Für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes finden außerdem die folgenden Festsetzungen aus der Grundfassung des Bebauungsplanes unverändert Anwendung: § 2, § 3, § 6 Abs. (3) und (6), § 8, § 9, § 10, § 12 Abs. (2) bis (4), (6), (7) und (9), § 14

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes findet unverändert Anwendung.

Aus der Planzeichnung der Grundfassung unverändert Anwendung finden.

- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Sattel-, und Walmdächer zulässig

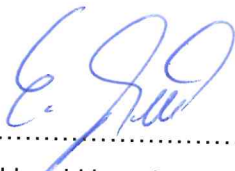
Gemeinde Waltenhofen den, 22.02.2019



Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Ausgefertigt am 25.02.2019



Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Planverfasser:

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch



Michael Schuchert

F Begründung

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 Bereich, 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.

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.

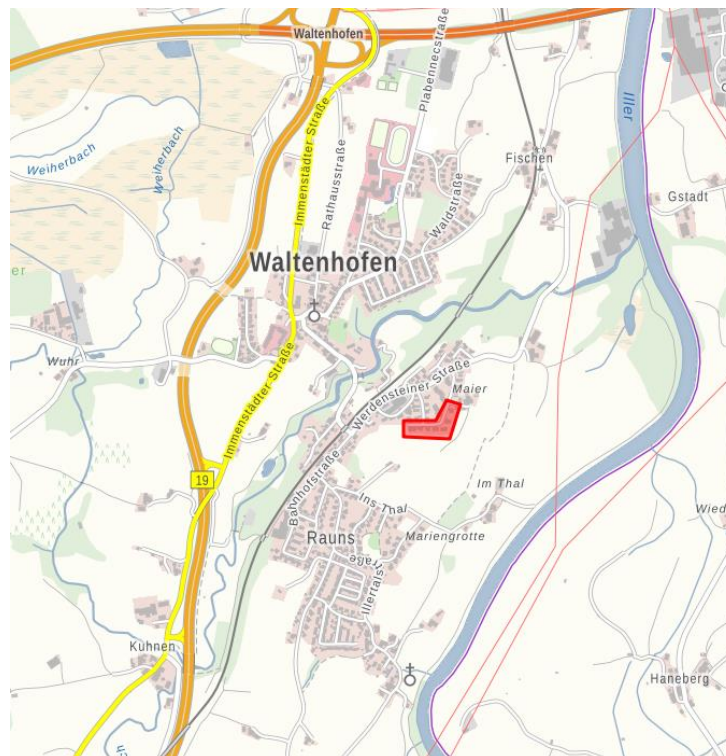


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs, Quelle: Internet, Bayernatlas

Topografie

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

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Waltenhofen besitzt einen Flächennutzungsplan. Der verfahrensgegenständliche Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Änderung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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 bebauten Bereich. 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.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber der Grundfassung unverändert. Das bedeutet, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Südost“ der § 3 BauNVO in der Fassung von 1968 Anwendung findet.

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.

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.