

## SATZUNG

### zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Nordost“

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO– in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– in der geltenden Fassung, die 4. Bebauungsplan-Änderung „Waltenhofen-Nordost“ als Satzung.

#### Inhalt der Änderung

##### § 1

Für das Änderungsgebiet entlang der Waldstraße im Ortsteil Waltenhofen gilt die von der Gemeindeverwaltung –Technisches Bauamt–, ausgearbeitete Bebauungsplan-Änderungszeichnung in der Fassung vom 14. Dezember 1998, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 4. Bebauungsplan-Änderung für das Baugebiet „Waltenhofen-Nordost“ bildet.

##### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Änderungsbereich wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, festgesetzt.
- (2) Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO – i.d.F.d.Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen.
- (2) In Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen zulässig. In Doppelhaushälften sind max. 2 Wohnungen zulässig.

##### § 4

#### Bauweise

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.

##### § 5

#### Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung ausgewiesenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

## § 6

### Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist grundsätzlich die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

## § 7

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

#### Hauptgebäude:

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

Ortgang: 0,70 – 1.20 m

Traufe: 0,70 – 0.90 m

(2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 25 – 32 ° aufweisen.

#### Nebengebäude:

Bei den mit dem Wohngebäude verbundenen Garagen sind naturrot-ziegelfarbene Satteldächer bei gleicher Dachneigung und Eindeckung sowie begrünte Flachdächer möglich.

## § 8

### Dachaufbauten

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

- Dachgauben sind so zu gestalten, daß sie sich in das Gesamtbild des Gebäudes und seiner Umgebung harmonisch einfügen.
- 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 sollen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes ansetzen.
- In Wiederkehren sind keine Dachaufbauten oder Dachgauben zulässig.

## § 9

### Höhenlage der Gebäude, Geländehöhe

Aufgrund der differenzierten Geländeverhältnisse ist vor Baubeginn die Höhenlage der Gebäude im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

## § 10

### Kniestöcke

- (1) Bei Gebäuden mit der Festsetzung ① ist bei Wohngebäuden mit EG und DG ein Kniestock von höchstens 1,50 m zulässig.
- (2) Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette gemessen.

## § 11

### 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.

## § 12

### Garagen, sonstige Nebengebäude und Nebenanlagen

- (1) Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Garagen und damit verbundene Nebenräume können auch an anderer als in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Fläche errichtet werden, wenn Belange der Nachbargrundstücke oder der Verkehrssicherheit oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

- (2) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Einfamilienhäuser 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.
- (4) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet.
- (5) Die Stellflächen vor den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

### § 13

#### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen einschließlich der Eingangstüren und Einfahrtstore sind aus zwei waagrechten, ungesägten Brettern oder als Staketenzaun mit max. 1.00 m Höhe herzustellen. Ein Sockel ist unzulässig.
- (2) Einfriedungen können auch als lebende Hecken mit max. 1.00 m Höhe ausgeführt werden.
- (3) Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden, wenn der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 5,00 m beträgt.

### § 14

#### Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtwinkel sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

### § 15

#### Grundstücksbepflanzungen

Die Abpflanzung der Grundstücke zur freien Landschaft und zum öffentlichen Verkehrsraum hin, hat mit freiwachsenden heimischen Sträuchern zu erfolgen. Schnitthecken sind nur zum Nachbargrundstück hin zulässig, wobei gelb- und blaunadelige Gehölze unzulässig sind.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder kleinkroniger Laubbaum z.B. Feldahorn, Felsenbirne, Eberesche, Weißdorn, Apfeldorn, Karmelkirsche usw. zu pflanzen.

### § 16

#### Ordnungswidrigkeiten


Mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

### § 17


#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waltenhofen, den 05.05.1999

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

Ausgefertigt:  
Waltenhofen, den 10.01.2000  
Gemeinde Waltenhofen

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