

S a t z u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet "Seestraße" in Oberdorf

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

Bebauungsplan

§ 1 - Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet westlich der Seestraße in Oberdorf, Gemeinde Waltenhofen, gelten die vom Architekturbüro Wollmann, Waltenhofen, gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 23.03.1994 und der vom Landschaftsarchitekt J. Hefele gefertigte Grünordnungsplan i.d.F. vom 23.03.1994, die zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

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), 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 dieses Bebauungsplanes.

§ 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.
- 2) In den eingeschößigen (I) an den Hauptbaukörper angrenzenden Zonen sind nur Balkone oder leichte Anbauten aus Stahl, Holz oder Glas (Wintergärten) mit den an die bestehenden Baukörper angelehnten Pultdächer zulässig.

Die Tiefe der Anbauten (Wintergärten) darf maximal 3,50 m

betragen. Geringfügige Ausnahmen von dieser Regelung der maximalen Tiefe können zugelassen werden, wenn keine Bedenken hinsichtlich der Gestaltung des Siedlungsbildes, sowie der ausreichenden Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume bestehen. Die Anbauten einer Hauszeile müssen dieselbe Traufhöhe und Dachneigung erhalten, sowie in Material, Form und Größe aufeinander abgestimmt werden.

§ 4 - Bauweise

- 1) Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Haupt- und Nebengebäude, die an der Grundstücksgrenze zu errichten sind (Hausgruppen), wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.
- 2) Die Gebäude sind als rechteckige Baukörper zu errichten, wobei die Traufseite mindestens $\frac{1}{5}$ länger sein muß als die Giebelseite. Die max. Haustiefe darf 12 m nicht überschreiten.

§ 5 - Zahl der Vollgeschosse

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

§ 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: 0,50 m - 1,20 m
Traufe: 0,60 m - 1,20 m

Bei den vorhandenen Gebäuden (Altbestand) ist ausnahmsweise eine andere Dacheindeckung zulässig, wenn sie in Form und Farbe der vorhandenen Dacheindeckung angepaßt ist.

- 2) Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 26 bis 35 Grad aufweisen.

Nebengebäude:

- 3) Bei den Garagen sind begrünte Flachdächer (Magerrasen) zugelassen, bei den vorhandenen Gebäuden (Altbestand) sind ausnahmsweise bei Garagen und anderen Nebengebäuden auch Satteldächer und Flachdächer zulässig, wenn sie sich in der Dachform und der Eindeckung an den Bestand anlehnen.

§ 8 - Dachaufbauten

- 1) Zwerchgiebel und Dachgauben sind bei Satteldächern auf Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Sie sind so zugestaltet, daß sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes und seiner Umgebung einfügen;
 - sie sind im gleichen Material wie das Dach auszuführen, dabei sind senkrechte Außenflächen in Farbe und Material dem Dach anzupassen;
 - zum Dachende/Ortgang muß ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden;
 - Balkone o.ä. können durch einen Wiederkehr in das Gebäude einbezogen werden, wenn sie so gestaltet werden, daß sie sich in das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes einfügen;
 - bei Hausgruppen sind Zwerchgiebel und Dachgauben nur auf den Mittelhäusern zulässig.
- 2) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 9 - Geländehöhe

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.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zulässig, wenn Auffüllungen oder Abgrabungen aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Grundstückes notwendig sind und außerdem die Belange des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 10 - Kniestöcke

Die Kniestockhöhe über den höchstzulässigen Geschossen darf maxi-

mal 70 cm betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette im Schnittpunkt Außenkante 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) Die Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden aus Holz ist möglich.
- 5) Hausgruppen müssen die gleiche Putz-Fassadenstruktur erhalten. Alle zusammenhängenden Gebäude müssen auch die gleiche Farbgebung erhalten.

§ 12 - Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 2) Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden (bis höchstens 9,00 qm Grundfläche) jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Ausnahmsweise kann pro Grundstück ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6,00 qm Grundfläche und höchstens 2,50 m Firsthöhe entweder innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, soweit ortsplanerische oder gestalterische Belange nicht entgegenstehen. Die baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- 3) Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden, wenn Verkehrsbelange oder die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 5) Die Stellflächen vor und neben den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

§ 13 - Einfriedungen

- 1) Einfriedungen innerhalb des Gebietes der zweigeschossigen Hausgruppen sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können 1,0 m hohe Hecken oder Zäune aus ein oder zwei waagrechten Brettern ohne Sockel zugelassen werden, wenn dadurch die offene, großzügige Freiraumgestaltung nicht gestört wird.
- 2) Der vorhandene Bestand wird von diesen Festsetzungen nicht berührt.

§ 14 - Grünordnung

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

1) Pflanzgesellschaften:

Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister - Tannen - Buchenwaldes (Asperula-Fagetum) sowie benachbarten Pflanzengesellschaften.

2) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- I. Wuchsklasse - Bäume über 12 m Höhe,
- II. Wuchsklasse - Bäume bis 12 m Höhe.

3) Baumpflanzungen

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.

a) Festsetzungen gemäß Planzeichen für Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus Sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Pyrus spec.	-	Mostbirne i.A.
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme
Mindestpflanzgröße		
Hochstamm, Stammbusch	3xv	StU 16 - 18

b) Festsetzungen gemäß Planzeichen für Bäume II. Wuchsklasse und Obstbäume:

Crataegus kerm. Plena	-	Rotdorn
-----------------------	---	---------

Alnus incana	-	Grauerle
Betula Verrucosa	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Obstgehölze		
Sorbus oria	-	Mehlbeere

c) Standortgerechte Arten und Sorten für rauhe Lagen:

Malus spec.	-	z.B. Bohnapfel Grahams Jubiläumsap- fel Jakob Fischer
Prunus spec.	-	z.B. Hauszwetschge Schattenmorelle
Pyrus spec. Weinbirne	-	z.B. Österreichische

Mindestpflanzgröße (Ausnahme Obstgehölze) Hochstamm, Stamm-
busch 3xv StU 16 - 18.

4) Strauchpflanzungen

Die Sträucher sind in unterschiedlichen Gruppen oder einzeln
als artenreiche Pflanzungen so anzulegen, daß ihre natürliche
Wuchsform auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt. Dabei
sind die entsprechenden Standortbedingungen zu beachten.

Artenzusammensetzung:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xyosteam	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Berberis vulgaris	-	gewöhnliche Berberitze
Cornus Mas	-	Kornelkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Pyrus Communis	-	Wildbirne
Salix in Arten	-	Weiden in Arten.

An den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind ausschließlich die oben aufgeführten heimischen Straucharten zu verwenden.

§ 15 - Stromleitungen

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

Diese zwingende Regelung gilt nicht für den Bestand.

§ 16 - Immissionsschutzrechtliche Regelungen

- 1) In der östlichen Zeile des Bebauungsplangebietes sind die Grundrisse so festzulegen, daß keine Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) zur Ostseite hin orientiert werden.
- 2) Bei allen Gebäuden an der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen gemäß Art. 45 BayBO an der Nord- und Südfassade und entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß (RW') von mindestens 37 dB (Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen") auszuführen.
- 3) Bei Neuerrichtungen von Gebäuden, die sich in einem Umkreis von 40 m zur Bahnstrecke befinden, ist sicherzustellen, daß die KB-Anhaltswerte der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen", Ausgabe 1992, eingehalten werden.

§ 17 - Inkrafttreten

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

Waltenhofen, den 23.03.1994

G e m e i n d e :

R. Wegscheider
Wegscheider)
Bürgermeister

