

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (EGBI. I S.341) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 21. August 1969 (GVBl. S. 179) folgenden, mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom . . . . . unter Nr. . . . . genehmigten

B E B A U U N G S P L A N  
=====

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Schulzentrum" gilt die von der Planungsstelle für Gemeinden beim Landratsamt Kempten am 24.5.1971 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 26.6.1962, geändert mit VO vom 26.11.1968, festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 - 6 BaunVO aufgeführten Ausnahmen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in § 17 Abs. 1 BaunVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich der Abs. 2 bis 4 die offene Bauweise.
- (2) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (3) In Abweichung von § 22 Abs. 2 BaunVO sind Hausgruppen im Bereich der Mehrfamilienhäuser mit einer Länge von über 50 m innerhalb der ausgewiesenen bebaubaren Flächen zulässig.

- (4) Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung müssen die mit 5 Vollgeschossen zu errichtenden Mehrfamilienhäuser auf den dafür bezeichneten überbaubaren Flächen die jeweils angegebene Mindestlänge (ML) aufweisen.

#### § 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse mit Kreis sind zwingend.
- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnete Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.

#### § 6 Firstrichtung

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

#### § 7 Dachform und Dachneigung für Wohngebäude und Garagen

##### Hauptgebäude bis zu 2 Vollgeschossen:

- (1) Zugelassen sind nur ziegelfarbige Satteldächer. Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,70 m, höchstens 0,90 m, am Ortsgang mind. 0,30 m, höchstens 0,50 m überstehen.
- (2) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 23 und 28 Grad auszubilden.

##### Hauptgebäude bis zu 5 Vollgeschossen:

- (3) Im Bereich der mit FD gekennzeichneten Flächen sind nur Flachdachkonstruktionen mit Innenentwässerung und Attikagesims unter Verwendung von Holz als Gestaltungselement zulässig.

##### Nebengebäude:

- (4) Alle freistehenden Garagen sind mit Pult- oder Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 3 Grad zu versehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. 1 - 4 können zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 8 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgaupen sind unzulässig.

#### § 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) Bei sämtlichen Wohngebäuden mit 2 Vollgeschossen darf die Oberkante der Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m (Mittelwert) über dem endgültigen Gelände liegen. Bei Gebäuden mit 5 Vollgeschossen darf die Differenz zwischen Gelände und Oberkante Kellerdecke nicht mehr als 1,30 m im Mittel betragen.

- (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.

#### § 10 Kniestöcke

Bei sämtlichen Hauptgebäuden ist ein Kniestock, gemessen zwischen Oberkante Dachgeschoßfußboden und Oberkante Fußpfette, bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

#### § 11 Fassadengestaltung

- (1) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter, grobkörniger Putz ist nicht zulässig. Holz und ähnliche Verkleidungen können ausnahmsweise verwendet werden, wenn dadurch das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Metallverkleidungen sind nicht zugelassen.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlich grellwirkenden, den Gesamteindruck störende Farben ist untersagt.
- (3) Doppel- und Reihenhäuser sowie an der Grenze zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachform, Dachneigung, Putzstruktur und Farbgebung erhalten.

#### § 12 Garagen und sonstige Nebengebäude

- (1) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Flächen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Freistehende Nebengebäude sind nicht zugelassen.
- (2) Soweit der Bebauungsplan dies vorsieht, darf auf jedem Baugrundstück jeweils nur ein Nebengebäude mit höchstens 9,00 qm Grundfläche errichtet werden.

#### § 13 Einfriedungen und Gestaltung der Vorgärten.

- (1) Soweit der Bebauungsplan Einfriedungen entlang der öffentlichen Wege und Straßen zuläßt, sind diese einschl. ihrer Eingangstüren und -tore als Holzscherezzaune (Hanickelzaun) inklusive eines im Mittel bis zu 20 cm hohen Beton- oder Mauersockels, gemessen über Oberkante Straße bzw. Gehsteig, insgesamt 1,00 m hoch auszuführen.

- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als 1,00 m hohe Maschendrahtzäune auszuführen.
- (3) Das für den Gemeinbedarf ausgewiesene Schulgelände, die öffentliche Grünflächen sowie die auf der Bebauungsplanzeichnung grün schraffierten Flächen sind als Grün- bzw. Stellflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen weder eingezäunt noch kleingärtnerisch genutzt werden.
- (4) Von den Festsetzungen der Abs. 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

#### § 14 Fernsprech- und Stromleitungen

- (1) Dachständer für Strom- und Fernsprechversorgungsleitungen sowie Hochspannungsfreileitungen, soweit der Bebauungsplan deren Verlegung nicht ausdrücklich vorsieht, sind nicht zugelassen.
- (2) Ausnahmsweise können Freileitungen und Dachständer gestattet werden, wenn die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### § 15 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten.

#### § 16 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waltenhofen, den *10.5.1972*  
.....  
Gemeinde W a l t e n h o f e n

*Luis*  
.....  
(Unterschrift des 1. Bürgermeisters)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß  
§ 2 Abs. 6 BBauG vom 20.7.1971 bis 20.8.1971 in .....  
Kath. ev. - Waltenhofen öffentlich ausgelegt.

Waltenhofen, den 29.5.1972.....

*Luis*

.....  
( 1. Bürgermeister )

Die Gemeinde W a l t e n h o f e n hat mit Beschluß des Gemeinde-  
rates vom 10.5.1972 den Bebauungsplan gem. § 1c BBauG als Satzung  
beschlossen.

Waltenhofen, den 29.5.1972.....

*Luis*

.....  
( ;. Bürgermeister )