

SATZUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet „Rauns-Nord“

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 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, Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der gültigen Fassung- folgenden

Bebauungsplan

§ 1 – Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Rauns-Nord“, das im Norden vom Grundstück Fl.Nr. 449/2, Gemarkung Waltenhofen und im Süden von der Ortsstraße „Werdensteiner Straße“ begrenzt wird, gilt die vom Schwäbischen Ingenieurbüro gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 04.04.2000, die zusammen mit den 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, festgesetzt.
- 2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die höchstzulässigen Wandhöhen und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.

1. Als Obergrenze werden festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,36

2. Für die im Plangebiet ausgewiesenen Gebäude werden die nachstehend aufgeführten höchstzulässigen Wandhöhen (Traufseite) festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Fußfette:

Hangseitig: max. 6 m (bezogen auf RFB EG)

2) In Einzelhäusern sind max. 3 Wohnungen zulässig. In Doppelhaushälften ist eine Wohnung zulässig.

§ 4 – Bauweise

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

§ 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 maßgebend.

§ 7 – Dachform und Dachneigung

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 26 – 35 ° 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 – 35 ° aufweisen. Sie müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie das Hauptgebäude.

§ 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 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. Bei Wohngebäuden mit EG und OG ist ein Kniestock von höchstens 0.50 m zulässig.
- 2) Die Höhe des Kniestockes wird jeweils von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette 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 grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Garagen und damit verbundene Nebenräume können innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen auch an anderer Stelle 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.

Bei Grenzgaragen gelten die Festsetzungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO.

- 2) Bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dieser Stauraum wird nur als Stellplatz angerechnet, wenn das Anwesen nur eine Wohnung aufweist.

- 3) Für jedes Bauvorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze,
mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze,
mit 3 Wohnungen	4 Stellplätze.

- 4) 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.
- 5) Die Stellflächen vor den Garagen sind möglichst aus wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster o.ä.) und begrünt herzustellen.

§ 12 – Einfriedungen

- 1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen die Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Ein Sockel oder eine Mauer ist unzulässig.
- 2) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun o.ä. unzulässig.

§ 13 – Grundstücksbepflanzungen

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

Bei der Bepflanzung von Bäumen gelten die Einzeichnungen in der Bebauungsplanzeichnung. Gepflanzt werden dürfen nur Obstbäume oder kleinkronige Laubbäume z.B. Feldahorn, Felsenbirne, Eberesche, ~~Weißdorn~~, Apfeldorn, Karmelkirsche usw.

§ 14 – 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).

§ 15 – Inkrafttreten

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


Hinweis:

Anfallendes Regenwasser soll in Zisternen zurückgehalten und das Überwasser versickert werden. Es ist darauf zu achten, daß möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Schallschutz


Die zur Bahnlinie hin ausgerichteten Aufenthaltsräume sollen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 4 ausgestattet werden.

Waltenhofen, den 20.09.2000
I.V.



Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Waltenhofen, 15.02.2001
I.V.



Grätz
(R. Grätz)
2. Bürgermeister