



Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Waltenhausen folgende Bebauungsplansatzung über das Gebiet

"Schandäcker und Krautgarten"

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes
Für das Gebiet "Schandäcker und Krautgarten" gilt die von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Günzburg am 24.02.1989 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
WA Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- 2.1 Zulässig sind**
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
 3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 3.1 Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.

GFZ 3.2 Zahl der Vollgeschosse Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in die Nutzungsschablone eingetragen (II = Höchstmaß).

§ 4 Bauweise

4.1 Im Planbereich wird vorbehaltlich des Absatzes 2 die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

4.11 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Garagen einschließlich Nebenräume und Nebengebäude im Sinne des Artikel 7 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung können ohne Grenzabstand errichtet werden. Ausnahmeweise darf die Traufhöhe von 2,75 m überschritten werden, wenn es durch das Gelände bedingt ist (Hanglage).

§ 5 Gestaltung der Gebäude

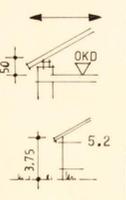
5.1 Innerhalb des Baugebietes sind nur Satteldächer zugelassen. Die im jeweiligen Bereich gültige Dachneigung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.

5.1.1 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Dächern mit mehr als 35 Grad Dachneigung zugelassen und dürfen eine Höhe von 1,8 m sowie eine Gesamtlänge von der Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

5.1.2 Die Firstrichtung der entsprechend gekennzeichneten Gebäude ist einzuhalten.

5.1.3 Kniestücke werden zugelassen bis zu einer Höhe von 70 cm bei Dachneigungen unter 35 Grad und max. 50 cm bei Dachneigungen über 35 Grad. Gemessen wird von der Oberkante Decke bis Schnittpunkt Oberkante Sparren mit Hausaußenkante.

5.2 Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoß darf höchstens 3,75 m betragen, für jedes weitere Vollgeschoß erhöht sich das Maß um 2,75 m. Die Sockelhöhe darf jedoch ein Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Die Höhen werden gemessen bei der Traufhöhe von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche am Fußpunkt der Wand bis Oberkante Dachhaut. Bei der Sockelhöhe von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßrohdecke. Sollte sich aufgrund der Hanglage eine größere Traufhöhe ergeben, so ist mit dem Erdgeschoßfußboden so in der Höhe zu verspringen, daß die Traufhöhe eingehalten werden kann.



- 5.3 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Kellergaragen sind zugelassen, wenn es sich aufgrund der Topographie ergibt und die Rampen nicht steiler als 5 % ausgeführt werden.
- 5.4 Zusammengebaute Gebäude sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 5.5 Garagen und Nebengebäude müssen an das Hauptgebäude angebaut werden, wenn ihr Fußboden bei Hanglage mehr als 1,0 über dem natürlichen Gelände auf der Talseite liegt. In diesem Fall müssen sie mit der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgebildet werden.

- § 6 Gestaltung der Grundstücke**
- 6.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind Bäume und Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB). Je Grundstück mindestens 1 Baum. Die Pflanzung mit bodenständigen Gehölzen (z. B. Linden, Ebereschen, Eichen, Buchen) ist erwünscht.
- 6.2 Die gekennzeichneten Bäume und Buschgruppen sind zu erhalten.
- 6.3 Aufschüttungen und Veränderungen des natürlichen Gelände Profils sind nicht zugelassen, ausgenommen davon sind Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von 20 qm.
- § 7 Einfriedungen und Einfahrten, Geh- und Fahrrecht**
- 7.1 Einfriedungen dürfen 1,3 m nicht überschreiten.
- 7.2 bei Eckgrundstücken darf in der Kurve eine Einfahrt nicht angelegt werden. Der Abstand vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 10 m betragen.
- 7.3 Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des wasserrechtlich belastet. Eine Einfriedung dieses Bereiches ist nicht zulässig.

§ 8 Sichtfeldreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke an den Einmündungen der Erschließungsstraßen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich mehr als 0,90 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

§ 9 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Von den Festsetzungen der §§ 3.2 und 5.1.2 können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies durch die örtlichen Gegebenheiten bedingt ist, das beabsichtigte Straßen- und Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen Belange dagegenstehen.

- § 10 sonstige zeichnerische Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Öffentliche Grünflächen
 - ⊕ Friedhof
 - ⊕ Kinderspielplatz
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P öffentliche Parkplätze
 - baugrenze
 - Landwirtschaftliche Nutzflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzungen
 - r=10 Radius bei Straßeneinmündungen in m
 - ±50 Maßzahl in m

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zul. Geschöszahl	
	GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung	

- Wasserflächen
 - ⊖ Gruppenkieranlage
 - ⊕ Trafostation
 - Freileitung mit Schutzstreifen
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Hauptgebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Vorgeschlagene Stellung der Gebäude
 - GA Garage
 - ST Stellplatz
 - 220 Flurstücknummern
- Unterteilung der Straßenverkehrsflächen**
- Gehweg bzw. Wohnweg
 - Straßenbegleitgrün
 - Fahrbahn

- Verfahren**
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom bis in öffentlich ausgelegt.
 2. Die Gemeinde Waltenhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 3. Der Bebauungsplan wurde am vom Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.
 4. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde nach Genehmigung durch das Landratsamt Günzburg am 13. März 1989 öffentlich bekanntgemacht.
- Waltenhausen, den 1. Bürgermeister

GEMEINDE		WALTENHAUSEN	
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN		MAßSTAB
			1 : 1 000
GEBIET			
<u>SCHANDÄCKER UND KRAUTGARTEN</u>			
	DATUM	PLANFERTIGER	
ENTWURF	Jan. 89	LANDRATSAMT GÜNZBURG	
BEARBEITET	24.2.89	KREISPLANUNGSSTELLE	
GEANDERT		GÜNZBURG, DEN 24.02.1989	