

S a t z u n g

Bebauungsplan "Waltenhofen-Ost"

Die Gemeinde Schwangau erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 02. Juli 1982 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 10.2.1983 Nr. 501/E-610-7/2 genehmigten

Bebauungsplan für das Gebiet "Waltenhofen-Ost"

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Waltenhofen-Ost" gilt die Bebauungsplanzeichnung des Architekten Dollacker, Horn, vom 24.9.1981, geändert am 27.6.1982, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Im übrigen ist das Baugebiet in folgende Zonen unterschiedlicher Nutzung und Bauweise gegliedert.

Bauzone (Kennbuch- staben gem. Zeichnung)	Art der bauli- chen Nutzung	Maß der bauli- chen Nutzung	Nähere Bestimmung der Bauweise und Nutzung
A	WA	0,5	zulässig sind a) Doppelhäuser mit einer Woh- nung und einer Einliegerwoh- nung je Haushälfte b) Betriebe des Beherbergungs- gewerbes
B	WR	0,5	Einzel- und Doppelhäuser, wobei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus- hälfte nicht mehr als eine Woh- nung und eine Einliegerwohnung geschaffen werden dürfen
C	WR	0,6	Einzel- und Doppelhäuser, wobei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus- hälfte nicht mehr als eine Woh- nung und eine Einliegerwohnung geschaffen werden dürfen.

- (3) Hauptgebäude müssen zwingend 2 Vollgeschosse erhalten.
- (4) Die nach der Art der baulichen Nutzung mit "WR" bezeichneten Zonen sind reine Wohngebiete im Sinne des § 3 BauNVO.
Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zu-
lässig.
- (5) Die nach der Art der baulichen Nutzung mit "WA" bezeichneten Zonen sind allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO.
Die übrigen in § 4 Abs. 3 Nr. 2 ff BauNVO vorgesehenen Aus-
nahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleibt die Fläche von
Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

§ 3

Garagen, sonstige Nebengebäude und Grundstückszufahrten

- (1) Garagen sind, soweit vorgesehen, an der in der Bebauungsplan-
zeichnung bestimmten Stelle zu errichten. Sie sind innerhalb
von Hauptgebäuden zulässig. Ausnahmsweise können sie auch an

anderer Stelle gestattet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes, insbesondere die vorgesehene Bildung einer Garagengruppe an der Grundstücksgrenze, nicht behindert wird.

- (2) Kellergaragen sind unzulässig.
- (3) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,50 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- (4) Sonstige Nebengebäude dürfen nur an Hauptgebäude und Garage angebaut werden und sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² zulässig.
- (5) Pro Baugrundstück darf nur eine Grundstückszufahrt von höchstens 3,50 m errichtet werden.
- (6) Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.
- (7) Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

- (1) Im Bebauungsplangebiet sind bei Hauptgebäuden und Garagen nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° und mit Dachziegeleindeckung zulässig. Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten. Die Dachüberstände der Hauptgebäude dürfen an der Giebelseite 1,20 m und an der Traufseite 0,80 m nicht unterschreiten.
- (2) Die maximale Gebäudelänge (Traufseite) von Hauptgebäuden beträgt in der Bauzone B 18 m.
- (3) Dachaufbauten, insbesondere Dachgaupen und Negativgaupen sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen nicht größer als 1 m² sein.
- (4) Der Kniestock darf 0,60 m nicht übersteigen. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses bis Unterkante Sparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand.
- (5) Der Fußboden des Erdgeschosses darf nur bis 0,30 m über dem natürlichen oder korrigierten anstoßenden Gelände liegen (vgl. auch § 6).
- (6) Doppelhäuser sowie an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Doppelhaus- und Reihenhausgruppen dürfen nur als einheitliches Ganzes in einem Zug errichtet werden.
- (7) Die Gebäude sind zu verputzen. Zierputz und greller Farbanstrich sind untersagt. Außenverkleidungen sind nur in Holz zulässig.

- (8) Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit ziegelroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen.

§ 5

Einfriedungen

- (1) Zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis zu einer Gesamthöhe von 0,90 m zulässig. Die Zäune müssen vor den Pfosten durchlaufen. Sockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein.
- (2) Zwischen den Baugrundstücken können auch andere Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun, lebende Hecken usw.) errichtet werden, wenn die Gesamthöhe der Einfriedung 0,90 m nicht übersteigt und Material und Farbgebung sich dem Gesamtbild des Baugebietes unauffällig einpassen. Einfriedungsmauern, insbesondere Betonmauern, sind unzulässig.
- (3) Zwischen Doppelhausgrundstücken sind, wenn überhaupt eine Einfriedung angebracht wird, nur Maschendrahtzäune in grüner Farbe zulässig.
- (4) Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 6,00 m Tiefe ist unzulässig.

§ 6

Ortsrandbegrünung

Zur Ortsrandbegrünung ist ein 2 bis 3 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund durch die Grundstückseigentümer anzulegen.

§ 7

Aufschüttungen und Abgrabungen

An den Gebäuden sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Abgrabungen, etwa zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses, sind unzulässig. Jedes Baugrundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, Stützmauer oder künstliche Böschung anschließen.

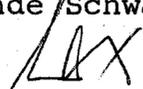
§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.



Schwangau, den 03.03.1983
Gemeinde Schwangau


L a x

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Waltenhofen-Ost
- Anhang -

Am 25.10.1982 vom Gemeinderat beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 4.3.1983 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Auf die Niederlegung hingewiesen:

- a) durch Aushang an der Gemeindetafel vom 4.3.1983
bis 5.4.1983
- b) durch amtliche Bekanntmachung in der Allgäuer Zeitung vom 4.3.1983.



Lax

1. Bürgermeister