

22

SATZUNG
des Marktes Waal
für den Bebauungsplan für das Gebiet „Emmenhausen Ost“
vom 17.07.2000

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) erläßt der Markt Waal folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.01.2001, Gz.: V-610-7/2, genehmigte Satzung:

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17.07.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 17.07.2000 beigelegt.

§ 2
Art und Maß der baulichen Nutzung

1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. GR maximal zulässige Grundfläche je überbaubarer Fläche 140 m²
3. Anzahl der Geschosse:
 - ID maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschöß als Dachgeschöß auszubilden ist,
 - II maximal zwei Vollgeschosse
4. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 3
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Größe der Baugrundstücke

1. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Offene Bauweise
3. Die Baugrundstücke müssen für Einzelhäuser mindestens 650 m², für Doppelhäuser mindestens 550 m² groß sein.

§ 4 Gestaltung der Gebäude/Garagen

1. Die Hauptfirstrichtung wird in der Planzeichnung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von $35^\circ \pm 2^\circ$ oder $21^\circ \pm 2^\circ$ zulässig. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Garagenüberdachungen dürfen auch als Pultdach an das Hauptgebäude angelehnt werden.
3. Die Kniestockhöhe beträgt für die I-D-Bebauung:
 - bei der Dachneigung $35^\circ \pm 2^\circ$ max. 1,25 m
 - bei der Dachneigung $21^\circ \pm 2^\circ$ max. 2,30 m.Für die II-geschossige Bebauung über dem 1. Obergeschoß maximal 0,30 m.

Ergeben sich für untergeordnete Bauteile, wie sie in § 4 Nr. 1 Satz 2 genannt sind, andere Kniestockhöhen, so sind diese zulässig. Für die Gestaltung von Dachaufbauten als stehende Gauben, Quergiebel und dgl. sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen und Gestaltungsmerkmale (siehe Anlage) maßgebend. Als Maß der Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußpfette aufzulegen.

4. Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß soll maximal 0,30 m über Hinterkante Straßenbegrenzungslinie in der Flucht des Hauseinganges liegen bzw. maximal 0,30 m über Oberkante natürliches Gelände in Höhe des Hauseinganges.
5. Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der mit der Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen zu errichten.
6. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
7. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Es folgen weitere Hinweise und Empfehlungen.

Waal, 2. MARZ 2001
MARKT WAAL

3. Burg. Demmler G.
Demmler, Erster Bürgermeister

Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

2. Dort, wo Schaugiebel im Bebauungsplan dargestellt sind, sollten die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Dabei sollten bei den Schaugiebeln die Anordnung der Fenster als Reihe ausgebildet werden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern/Türen besteht. Die Giebel sollten vollständig verputzt und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten ausgeführt werden, es sei denn, es handelt sich um ein Holzhaus. Balkone sind hierbei in schlichter Form bis maximal zwei Drittel der Giebelbreite zulässig. Auf der Rückseite dieser Gebäude soll die Fassade mit einer senkrechten Holzverschalung mindestens im oberen Bereich bis Unterkante Decke über Erdschoß verkleidet werden.
3. Die Nachweise über die Gestaltung der privaten Grünflächen sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO mit dem Baugesuch im Freiflächengestaltungsplan zu erbringen. Die Eingrünungsdarstellungen sollten daher beachtet werden. Es sollen bevorzugt heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, insbesondere Obstbäume, verwendet werden.
4. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
5. Unverschmutztes Regenwasser, z. B. Dachwasser, ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen. Der Anteil der versiegelten Fläche ist so gering wie möglich zu halten.
6. Es gilt das Einheimischenmodell.
7. Wegen der wechselnden Grundwasserstände wird empfohlen, die Keller als grundwasser-dichte Wanne auszubilden.
8. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste 2:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogina*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosdeoum*)
Schlehe (*Prunus spilosa*)
Faulbaum (*Ramnus frangula*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*)

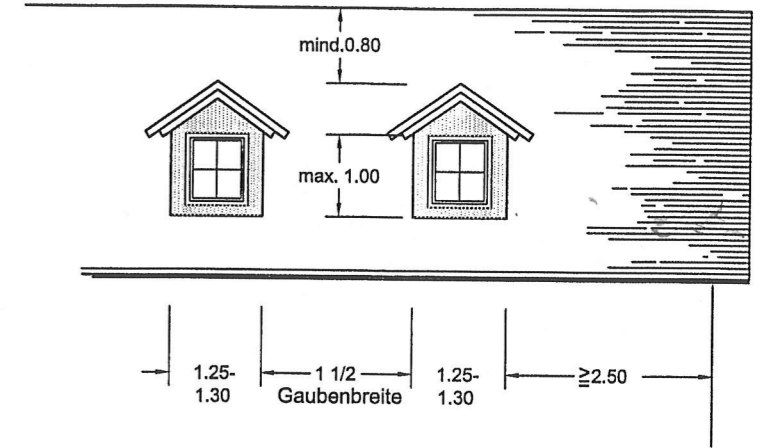
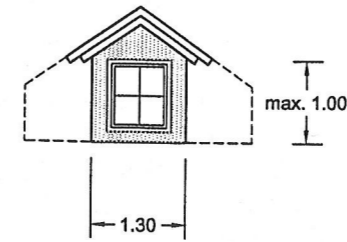
Artenliste 3:

Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. –halbstämme bei identischer Wuchsleistung:

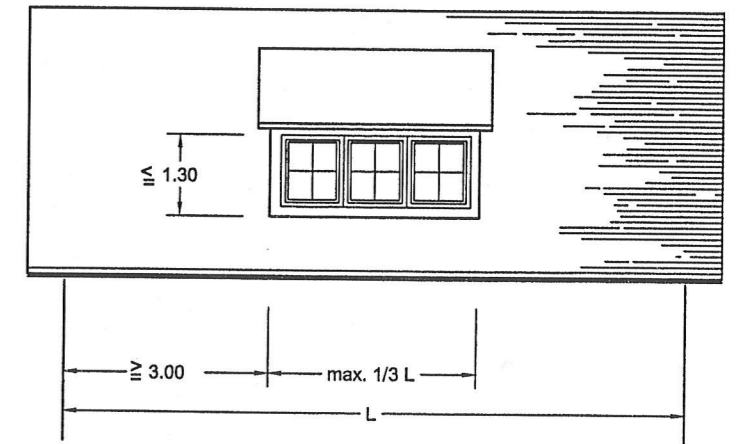
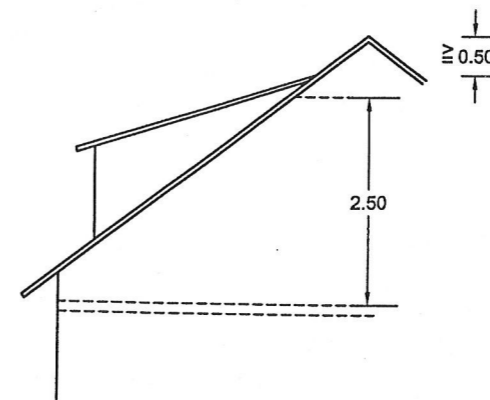
- Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskoop;
- Birnensorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue;
- Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

Rahmenbedingungen zur Gestaltung der Dachaufbauten

Stehende Gaube (Satteldachgaube)



Schleppgauben



Standgiebel / Quergiebel

(nur bei ID Bebauung)

