

**A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Baugrenze
- ..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Straßenverkehrsflächen einschl. öffentlichem Grünstreifen mit Maßangabe in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- verkehrsbenutzter Bereich (Spielstraße)
- öffentlicher Geh- und Radweg
- Flächen für Garagen
- MD Dorfgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. 2 Vollgeschosse)

- I + D erdgeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach, wobei das Dachgeschoss Vollgeschosse sein kann
- o offene Bauweise
- SD Satteldach vorgeschrieben
- z. B. 35° - 46° Dachneigung
- z. B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- z. B. 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- WH 3,50 max. Wandhöhe
- z. B. GR 140 maximale Grundfläche je Wohngebäude, Angabe in Quadratmetern

- vorgeschriebene Hauptfrischrichtung
- Hauptfrischrichtung wahlweise
- ▲ nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig
- Einfahrt
- Sichtdreieck, Maßangabe in Metern

z. B. WA I	1 Vollgeschos
GH 140	Grundfläche 140 qm
SD 40°	Satteldach 40°
E	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig

**GRÜNORDNUNG:**

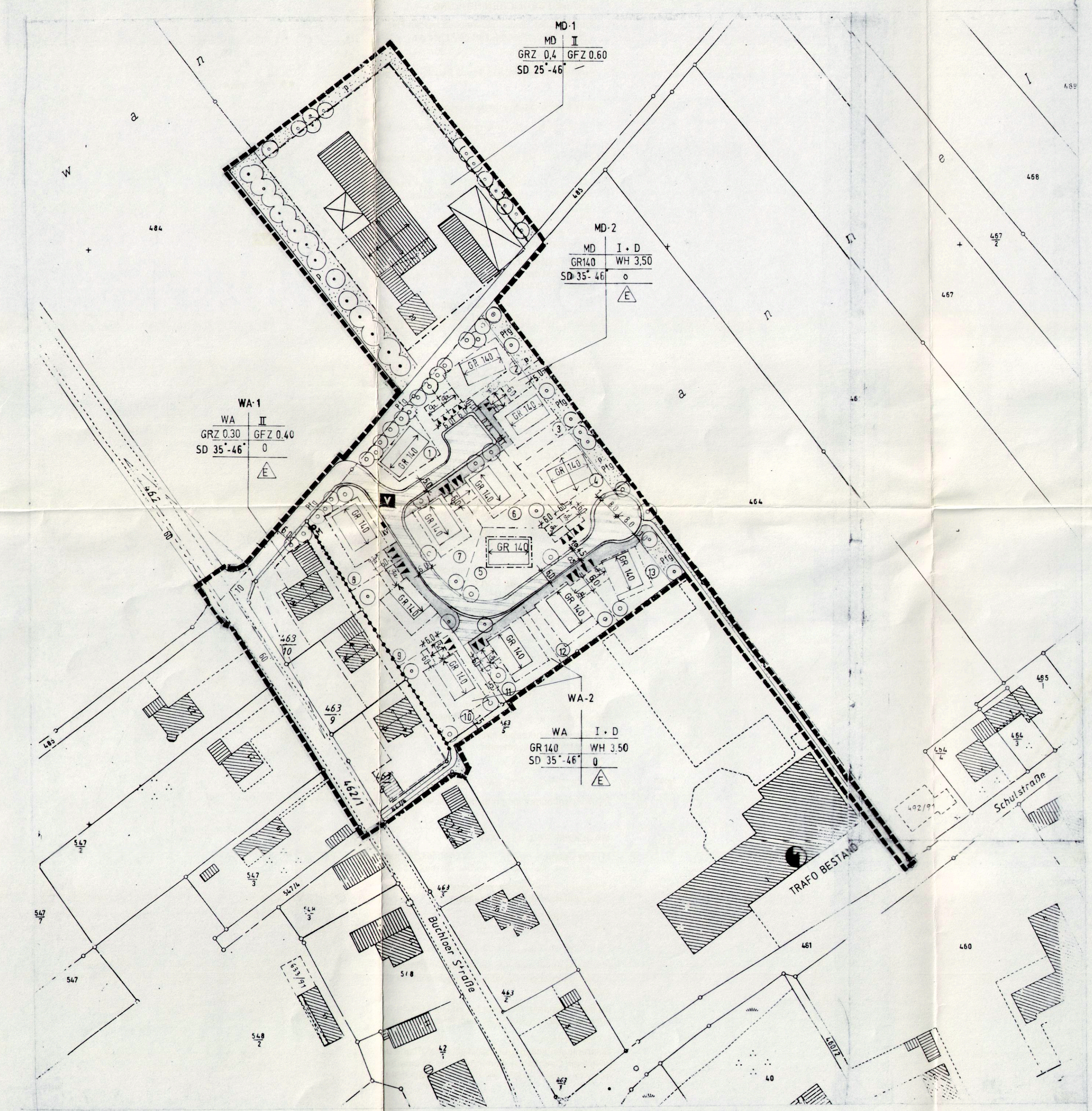
- Zonen ohne Einfriedung im Vorgartenbereich
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzfläche bestehend aus 20 % Baumhafter (d. Eiche, Wildkirsche, Bergahorn), 80 % Sträucher (Hartfistel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Kornelkirsche, Steinweissel, Wildrosen)
- o zu erhaltende Laubbäume
- o zu erhaltender Grüngürtel
- o Holzmast mit Anker für Kabelauführung (LEW)
- o Kabelverteilerschrank (LEW)

**C. HINWEISE**

- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücknummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- o lfd. Nummer der Grundstücke im Neubaubereich (MD-2 und WA-2)

Antike Katasterblätter M 1:1000, die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

z. B. WA I	1 Vollgeschos
GH 140	Grundfläche 140 qm
SD 40°	Satteldach 40°
E	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig



Der Markt WAAL erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 18.4.1994 (BayOVBl. S. 221) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 17.02.1995 Nr. V-610/7-2 genehmigten Bebauungsplan für das Gebiet "An der BUCHLOER STRASSE" als

**SATZUNG**

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- § 1 Der Bebauungsplan "An der BUCHLOER STRASSE" besteht aus der Planzeichnung vom 31.01.94, den Festsetzungen durch Planzeichen, den Festsetzungen durch Text und der Begründung vom 31.01.94.
- § 2 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Innerhalb des Geltungsbereiches werden Flächen als  
- Allgemeines Wohngebiet (WA) und als  
- Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.  
Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergrünungsstätten) sind nicht zulässig.
- § 3 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(1) Die Maße in der Nutzungsschablone sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.  
(2) Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlich festgesetzt:  
- MD-1 (bestehender landwirtschaftlicher Betrieb) und WA 1 (bestehende Wohnbebauung) durch GRZ und GFZ  
- MD-2 und WA 2 (Neubaubetriebe) durch eine maximale Grundfläche (GR) und durch eine maximale Wandhöhe (WH) auf die Festsetzung der GRZ und GFZ wird hier verzichtet.  
(3) Die Festsetzung der Wandhöhe (WH) gilt für die traufseitige Wand, gemessen vom Schnittpunkt der Außenfläche mit der Dachaußenkante über natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche.  
(4) Es sind überall maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei in den Teilgebieten MD-2 und WA-2 mit der Festsetzung I + D das obere Geschos direkt unter dem Dach liegen muß (Dachgeschos).  
(5) Dar straßenbegleitende Grünstreifen darf im Bereich der Garagenzufahrten gemäß § 6.4 befestigt werden.
- § 4 **BAUWEISE**  
(1) Es ist offene Bauweise festgesetzt.  
(2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
(3) Die Grundstücksmindgröße beträgt bei Einzelhäusern mind. 550 qm.
- § 5 **HÖHENLAGE, ABSTANDSVORSCHRIFTEN**  
(1) Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.  
(2) Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der dem Eingang zugeordneten Straßenoberfläche liegen.
- § 6 **FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**  
(1) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren und gekennzeichneten Flächen errichtet werden (Ga). Carports sind wie Garagen zu behandeln. Es können anstelle von Garagen auch Stellplätze ausgewiesen werden. Diese Stellplätze können auch außerhalb der gekennzeichneten Ga-Plätze geplant werden.  
(2) Es sind pro Wohninheit zwei Stellplätze zu errichten.  
(3) Für Doppelgaragen ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten.  
(4) Die befestigten Garagenzufahrten dürfen pro Garage max. 2,50 m breit sein. Die befestigten Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze müssen als befestigte Vegetationsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Magerassen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenluge) ausgeführt werden.  
(5) Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Wohngebäude anzupassen.
- § 7 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**  
In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- § 8 **BAULICHE GESTALTUNG**  
(1) Die Gebäude sind länger als breit auszuführen, wobei 20 % mehr Länge als Breite gefordert ist, die Giebelbreite beträgt max. 10,50 m.  
(2) Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.  
(3) Maximaler Dachüberstand: giebel- und traufseitig: 50 cm  
(4) Dächer sind als Satteldächer mit naturdten Dachplatten (Ziegel/Beton) auszubilden.  
(5) Dachgauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig. Es sind maximal 2 Dachgauben pro Dachfläche zugelassen; es sind nur Schiepgauben und Spitzgauben zulässig.  
(6) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 80/140 cm gestattet. Je Dachseite sind entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster zulässig (keine Mischung).  
(7) Solaranlagen:  
Solaranlagen sollen grundsätzlich in der Ebene der Dachfläche liegen, nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche einnehmen und im unteren Drittel angeordnet sein. Sie sollen nur auf dem Hauptdach liegen, wenn eine Installation auf dem Nebengebäude nicht möglich ist.
- § 9 **EINFRIEDUNGEN**  
(1) Als Einfriedung der Gärten entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur **sackellose** Zäune mit senkrechten Holzplanken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig.  
(2) Die Vorgartenbereiche zwischen Häuser und Straße sollen grundsätzlich ohne Einfriedung als offene Gärten belassen werden.

**§ 10 STRASSENRAUM**

- (1) Die Straßenraumbreiten sind auf 8,00 m bzw. 5,00 m Gesamtbreite festgesetzt, wobei die befestigte Fahrstraße inklusive der Pflasterzeilen maximal 4,50 m beträgt; beidseitig ist ein 1,50 m bzw. 0,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.
- (2) Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,00 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, in Sichthöhe unbebaute Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.
- (3) Die Festsetzung als verkehrsbenutzter Bereich ist auch in der Gestaltung der Straßenoberfläche sichtbar zu machen; in ausgeuchten Teilflächen sind Belagwechsel (z.B. Pflaster) anzuordnen. Ebenso sind die Wendehammer zu gestalten.

**§ 11 GRÜNORDNUNG**

- (1) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind pro Baugrundstück mindestens 2 Bäume + 1 Strauch zu pflanzen. Es sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung der Bäume zulässig.  
(2) Koniferen: Thuja, Blaufichte und Scheinzypresse sind nicht zulässig.  
(3) Zu pflanzende Bäume und Sträucher sind bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen und zu pflegen. Es sind pro Grundstück 2 einheimische hochstämmige Bäume und Obstbäume zu pflanzen. (siehe Pflanzliste)  
(4) Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsin zu reichen.  
(5) Dar straßenbegleitende Grünstreifen darf im Bereich der Garagenzufahrten gemäß § 6.4 befestigt werden.

**§ 12 PFLANZLISTE**

- (1) Bäume:  
- Bäume 1. Wuchshöhe: Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,50 m, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm: Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Kiefer.  
- Bäume 2. Wuchshöhe: 3 x verpflanzt: Hanbuche und Eberesche  
- Obstbäume:  
OB - Alle Obstbäume sind als Hochstämme einzusetzen, Sorten nach Wahl des Bauherrn.  
(2) Strauchpflanzungen und Hecken:  
Hartnagel, Waldhasel, Weissdorn, Schlehdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Wildrose, Schwarzer Hollunder, Schneeball  
(3) Ortsrandbegrünung mit Pflanzgebot (Pfl) auf privatem Grund (Nordostrand der Bebauung); auf mindestens der halben Länge jeder Ortsrand-Grundstücksgrenze ist eine dreireihige Feldhecke mit Baum- und Straucharten (§ 12 Abs. 1-2) anzupflanzen.

**§ 13 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planfertiger:  
Hans Müller-Hani  
Ulting, den 5.5.94

Marktgemeinde Waal  
Pauli, 1. Bürgermeister  
Waal, den 03. März 1995

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Markt Waal hat in der Sitzung vom 27.04.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.1994 bis 06.10.1994 öffentlich ausgestellt.

Waal, den 21. Feb. 1995  
Pauli, 1. Bürgermeister

Der Markt Waal hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 10.10.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 31.01.1994 als Satzung beschlossen.

Waal, den 21. Feb. 1995  
Pauli, 1. Bürgermeister

Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.10.1994 gestellt. Nachdem die Genehmigungsfiktion eingetreten ist, gilt die Genehmigung als erteilt. (§ 6 Abs. 4 letzter Satz BauGB)

Marktoberdorf, 16.02.1995  
LANDRATSAMT OSTALLGÄU  
I. A. Klaus Oberregler

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 3.3.95 gemäß § 12 I. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Waal, den 03. März 1995  
Pauli, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE: WAAL  
LANDKREIS OSTALLGÄU

BEBAUUNGSPLAN: "An der BUCHLOER STRASSE"

PLANFERTIGER: Hans Müller-Hani  
Dipl. Ing. Architekt  
Schöndorfer Str. 15  
86919 Ulting  
Telefon: 0 88 06 / 3 54  
Telefax: 0 88 06 / 28 31

PLAN DATUM:	07.04.92	aufgestellt
	27.04.92	geändert
	10.06.92	geändert
	22.09.92	geändert
	30.11.92	geändert
	18.01.93	geändert
	10.02.93	geändert
	14.06.93	geändert
	31.01.94	geändert

FLUR-NR.: 463, 463/4, 463/6, 463/7, 463/8, 463/9, 463/10 und  
TEILFLÄCHEN FLUR NR.: 462, 462/1, 463/5, 483, 484, 485.