



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Buchlohe II" umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 92 und 95 sowie einen Teilbereich der Flurnummern 82 und 94 der Gemeinde Walting. Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann deshalb entfallen.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II (III als Höchstgrenze) Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss
 oder
E + I + DG = II (III als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse, DG darf kein Vollgeschoss sein.

Das Verhältnis zwischen Wohnfläche und Garagennutzfläche muss in einem ausgewogenen Verhältnis liegen. Die Garagennutzfläche muss unter 50% der bebauten Fläche liegen.

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD, PD, FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

Baugrenze

WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Bäume geplant

Grünflächen, öffentlich

privates Pflanzgebot

bestehendes Biotop

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze der Naturparkverordnung

7. Hinweise / Darstellungen

Varhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Flurstücknummern

Parzellennummerierung

Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Die Einhaltung der technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Niederschlagswasser aus den Dachflächen sollte auf dem Grundstück gesammelt werden. Das überschüssige Wasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBG sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Walting ist zu beachten.

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.

Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

Alllasten: Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Alllasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Alllasten gefunden werden, werden diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt erkundet, abgegrenzt und entsorgt.

Schallschutz: Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

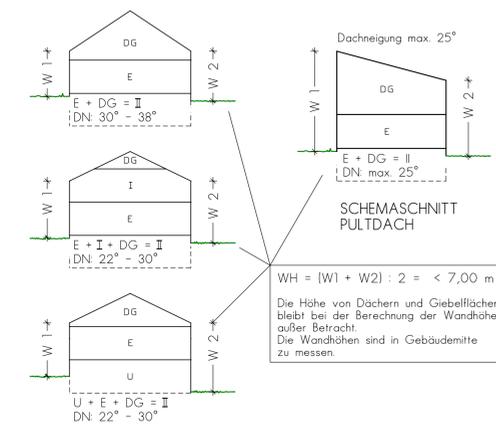
Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des Schallpegels der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen.

Naturschutz: Für die Außenbeleuchtung an öffentlichen Straßen müssen Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (inaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Straßenlaternen im Siedlungsbereich werden von einzelnen Arten relativ konstant aufgesucht.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

11. Die Wandhöhe bei E + DG und bei E + I + DG beträgt max. 7,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.



SCHEMASCHNITTE, M 1/250

12. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen.

2.0 Dächer

2.1 Es sind nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

2.2 Für Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer und Flachdächer von 0° - 25° zulässig.

2.3 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 30° bis 38°, bei Pultdach max. 25° bei Geschoszahl E + I + DG mit 22° bis 30° sowie bei Geschoszahl U + E + DG mit 22° bis 30° festgesetzt.

2.4 Dachanschnitte (Negativgauben) sind unzulässig. Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,4 m zulässig. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

3.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dachneigungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

4.0 Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen einschl. Nebengebäude an der Grenze darf 10,0 m nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO darf wegen der Hanglage 3,5 m nicht überschreiten.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen. Dies ist durch den Einbau von Rinnen oder Ähnlichem zu gewährleisten.

4.3 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Baugrenze und nicht in den ausgewiesenen Grünflächen. Dies gilt analog für Nebengebäude.

5.0 Grundstück

5.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalsystem angeschlossen werden.

5.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

5.3 Das überschüssige Niederschlagswasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Bei Regenwassernutzung im häuslichen Bereich sind die DVFV - Richtlinien einzuhalten.

5.4 Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

5.5 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

5.6 Entlang der Grundstücksgrenze sind Abgrabungen und Auffüllungen nur bis max. 0,50 m zulässig.

6.0 Grünordnung

6.1 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Strauch- und Baumpflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften.

7.0 Einfriedung

7.1 Für Einfriedungen gelten die Vorgaben der BayBO.

8.0 Bodendenkmäler

Aufgefundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 24.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Buchlohe II" Ortsteil Rieshofen beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 04.03.2019 bis 05.04.2019 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat hat am 03.12.2019 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden.

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde am _____ als Satzung beschlossen.

8. Der Satzungsbeschluss vom _____ ist am _____ durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Fertiggestellt: Eichstätt, 09.04.2020

Architekturbüro
 Josef Bachm
 Am Weinberg 21
 85072 Eichstätt
 Tel. 0842/907670 Fax 9076729

BEBAUUNGSPLAN
 GEMEINDE WALTING
 RIESHOFEN
 "BUCHLOHE II"