



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mittelwiese" umfasst die Grundstücke Flurstück-Nr 23/13 und 102, sowie eine Teilfläche der Flurstücke 106, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 121, 638, der Gemeinde Walting, Ortsteil Pfalzpaint.

A. Festsetzung

- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVo
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Maß der baulichen Nutzung
I + DG Erdgeschoss + Dachgeschoss
II + DG Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl
 0,6 Geschosflächenzahl
- 3 Bauweise, Baugrenze
 O Offene Bauweise
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 SD Satteldach
 --- Baugrenze
 - - - - - Baulinie
- 4 Verkehrsflächen
 ZB 8,5 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
 — Straßenverkehrsflächen
 — Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien
- 5 Grünflächen
 O Pflanzgebiet Baum- und Buschgruppen (mind. 3 Obstbäume pro Parzelle)
- 6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

- [Symbol] Vorhandene Bebauung
 [Symbol] Vorgeschlagene Bebauung
 [Symbol] Flächen für Stellplätze
 Ga Vorgeschlagene Garagenstellung
 — Grundstücksbegrenzung vorhanden
 - - - - - Grundstücksbegrenzung aufzulassen
 - - - - - Grundstücksbegrenzung geplant
 z.B. 385 Höhenschichtlinie
 102 Flurstücksnummern
 50 15 Vermaßung (z.B. Strasse)
 20 kV-Freileitung mit Leitungsschutzzone
 --- Wasserleitung NW 125
 [Symbol] Landschaftsschutzgrenze
 [Symbol] Landschaftsschutzgebiet
 [Symbol] Hochwassergrenze
 [Symbol] Überschwemmungsgebiet
 [Symbol] Fläche für Auffüllung auf Kote 379,50
 [Symbol] Nutzungsschablone

C. Festsetzungen durch Text

- 10 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung
- 11 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei einer Einzelhausbebauung muß die Mindestgrundstücksgröße 600 m² betragen. Bei einer Doppel- oder Reihenhausbebauung muß die entlegte Mindestgrundstücksgröße 300 m² betragen. Die Anzahl der Wohnungen werden beschränkt bei Einzelhausbebauung pro Gebäude auf 2 Wohneinheiten, Doppel- und Reihenhausbebauung max. 1 Wohneinheit pro Gebäude.
- 12 Im gesamten Baugebiet werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 12.1 Bei I + DG darf das Dachgeschoss ein Vollgeschöß sein.
- 12.2 Bei II + DG darf das Dachgeschoss kein Vollgeschöß sein.
- 12.3 Die max. Kniestockhöhe bei I + DG wird auf 7,5 m ohne Mauerplatte festgesetzt. Bei II + DG ist ein Kniestock unzulässig (nur Konstruktionshöhe Mauerplatte, Sparren und Dacheindeckung).
- 12.4 Die max. Sockelhöhe beträgt 30 cm hangseitig.
- 13 Jurahäuser
 Von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, soweit dies zur Verwirklichung eines sogenannten Jurahauses führt. Die jeweilige Ausnahme wird nur im Einvernehmen und nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde erteilt. Es werden folgende Ergänzungskriterien vorgeschlagen:
 Dachneigung max. 28° bis 30°.
 Keine vorstehenden Traufen und Ortgänge.
 Verhältnis der Grundrissbreiten zur Grundrisslänge mind. 1:1,5.
 Keine Eckfenster oder Erker.
 Keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
 Nur 1 Zwerchhaus je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.
 Kniestock 1,40 m von OK Rohdecke bis OK Fußplatte.
- 14 Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVo,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- 2.0 Dächer
 2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung besteht aus naturrotem Deckungsmaterial. Die Dachvorsprünge werden traufseitig und ortsgrenzig begrenzt auf maximal 50 cm. Es sind nur waagrecht Traufen zulässig. Der First muß über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 2.2 Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig. Dachgauben sind ab 30° Dachneigung zulässig. Pro Dachseite sind zwei Dachgauben möglich. Die Ansichtfläche pro Gaube wird auf 2 qm begrenzt. Bei sog. Zwerchhäusern sind auch größere Ansichtflächen möglich.
 2.3 Die Dachneigung beträgt bei I + DG 30° bis 38° bei II + DG 25° bis 30°.
- 3.0 Nebenanlagen
 Als solche können außerhalb der überbauten Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen.
- 4.0 Garagen
 4.1 Garagen aus leichten Behelfsbauweisen und Garagen im Kellergeschoss, soweit sie eine Rampe erfordern, sind unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind möglichst in einem Baukörper zusammenzulassen.
 4.2 Garagen sind nicht nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen, sondern auch innerhalb der übrigen überbauten Flächen zulässig. Bei Grenzgebäude darf ihre Länge nicht mehr als 7,50 m sein.
 4.3 Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mind. 5 m.
 4.4 Die Abschleppungen des Hauptdaches bis über die Garagen städtebaulich mitunter problematisch sind, wird empfohlen, davon nach Möglichkeit keinen Gebrauch zu machen und die Anordnung der Garagen dem Erscheinungsbild der ländlichen Bauweise anzunähern.

- 5.0 Anpflanzungen
 5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Kinderspielflächen und der Mülltonnenstellplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Flächen von Vorgärten.
 5.2 Die ausgewiesenen Flächen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Ecken, Strauch- und Baumpflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzengesellschaften. Dieses private Pflanzgebot gilt vor allem für die Grünzonen im Süd-Osten, Süd-Westen und Nord-Osten, wobei pro Bauparzelle mind. drei Obstbäume anzupflanzen sind. Dabei ist der gesetzliche Mindestabstand zwischen Bepflanzung und Grundstücksgrenze einzuhalten.
 5.3 Die Neupflanzung in den privaten Gartenbereich unterliegt nachfolgender Negativliste:
 - Trauerweiden
 - Pyramidenpappeln
 - Thujaen
 - Scheinzypressen
 - Silberlichten
- 6.0 Einfriedungen
 6.1 Als Einfriedung entlang der Straße sind nur Zäune in einer Höhe von max. 1 m einschl. Sockel zugelassen.
 6.2 Die teilweise Ausführung der straßenseitigen Einfriedung als Natursteinmauerwerk oder Betonscheiben, vor allen Dingen als Sichtschutz der Mülltonnenstellplätze kann von der Kreisverwaltungsbehörde zugelassen werden. Ansonsten wird einheitliche Gestaltung gefordert.
 6.3 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.
- 7.0 Erdbewegungen
 7.1 Archaische Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht. Der nord-östliche Teilbereich in der Nähe der Hochwassergrenze ist bis auf eine Höhe von 379,50 u. NN. aufzufüllen.
- 8.0 Immissionsschutz
 Die Wohngebäude der süd-westlichen Bauzone sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II zu versehen.
- 9.0 Abfallbehälter
 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

D. Verfahrensvermerke

1 Geändert aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 07.09.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.09.95 bis zum 09.09.95 / am 31.03.95 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.09.95 durchgeführt worden.
 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4 Der Gemeinderat hat am 09.09.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5 Die Entwürfe des Bebauungsplans sind am 28.09.95 während folgender Zeiten neben in der Zeit vom 28.09.95 bis zum 05.10.95 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.09.95 in ortsüblicher Weise bekanntgemacht worden.

6 Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7 Der Bebauungsplan wurde am 21.10.95 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.10.95 gebilligt.

8 Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 22.10.95 angezeigt.

Bekanntmachung 22.08.1996
 Ausgehändigt am 16.08.1996
 Abgenommen am 16.03.1996

9 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich ausgehändigt am 16.08.1996.

Gefertigt
 Eichstätt, 19.06.1996

Architekturbüro
 Josef Böhm
 Weiburgstrasse 16
 85072 Eichstätt
 Tel. 08421/4027 FAX 5443
 BY AK 142 921

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7
 GEMEINDE WALTING
 ORTSTEIL PFALZPAINT
 "MITTELWIESE"**