

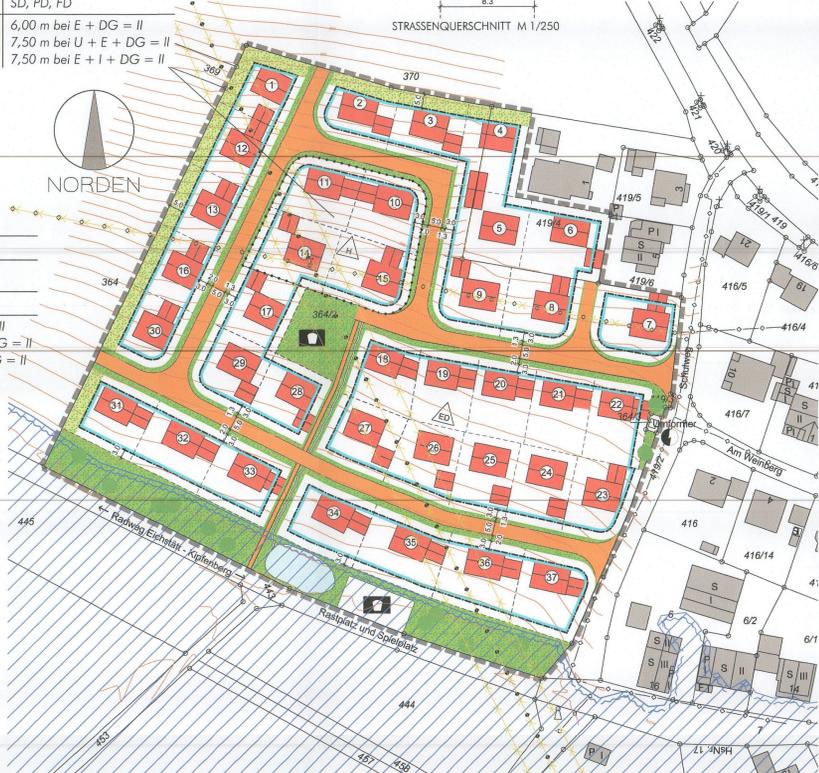


WA	$E + DG = II$ $U + E + DG = II$ oder $E + I + DG = II$
0,4	0,4
o	$E + DG = 30^\circ - 38^\circ$ $E + I + DG = 22^\circ - 30^\circ$ $U + I + DG = 22^\circ - 30^\circ$
	SD, PD, FD
WH	6,00 m bei $E + DG = II$ 7,50 m bei $U + E + DG = II$ 7,50 m bei $E + I + DG = II$



STRASSENQUERSCHNITT M 1/250

WA	$E + DG = II$ $U + E + DG = II$ oder $E + I + DG = II$
0,4	0,4
o	$E + DG = 30^\circ - 38^\circ$ $E + I + DG = 22^\circ - 30^\circ$ $U + I + DG = 22^\circ - 30^\circ$
	SD, PD, FD
WH	6,00 m bei $E + DG = II$ 7,50 m bei $U + E + DG = II$ 7,50 m bei $E + I + DG = II$



Ausgleichsfäche 4596m²
Gem. Rieshofen Fl. Nr. 197
Die Aufwertung der Fläche erfolgt
zusätzliche Anlegung einer Streuobstwiese



Die Gemeinde Walting im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Gungolding, "Weinberg II".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weinberg II" umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 364/2, 346/3 sowie einen Teilbereich der Flurnummer 419/4 der Gemarkung Gungolding.

A. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
$E + DG = II$ oder $E + I + DG = II$ oder $U + E + DG = II$	(II als Höchstgrenze) Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss (II 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 Wohnfläche des Wohngebäudes liegen.

0,4	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl

- Bauweise, Baugrenze

	Offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Hausgruppen zulässig (Mehrgenerationenhäuser)
SD, PD, FD	Satteldach, Pultdach, Flachdach
	Baugrenze

WH	Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl.) Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte bezogen auf das natürliche Gelände zu messen.
----	---

- Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen

	Bäume geplant
	Grünflächen, öffentlich
	Pflanzstreifen mit Pflanzgebot
	Regenrückhaltebecken

- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Hochwassergrenze
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Vorgeschlagene Bebauung
	Vorhandene Bebauung
	Grundstücksgrenzen vorhanden
	aufzulösende Grundstücksgrenzen/ Rückbau von Leitungen
	Flurstücknummern
	Parzellennummerierung
	Nutzungsschablone
	Umformer
	Nutzungsabgrenzung
	oberirdische Leitungen (Hochspannungsleitung)
	unterirdische Leitungen (Hauptwasserleitung)

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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.

Das von den Dächern abfließende überschüssige Wasser und das sich auf den Grundstücken sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsotzung der Gemeinde Walting ist zu beachten.

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller 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.

Alltlasten:
Da die Grundstücke bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass Alltlasten nicht vorliegen. Sollten trotzdem Alltlasten 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 und 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 Leitfadens 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, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Leuchtungskörpern eingesetzt werden, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. Straßenlaternen im Siedlungsbereich werden von einzelnen Arten relativ konstant aufgesucht.

Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, können auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - an Sonn- und Feiertagen auftreten.

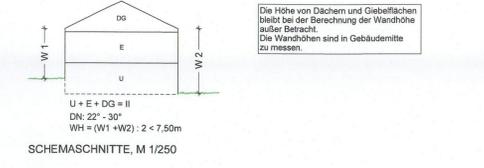
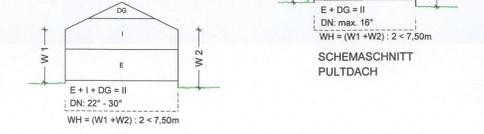
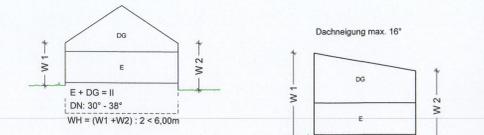
Die Parzellen 31 - 37 befinden sich im HqExtrem (Risikogebiet) der Altmühl. Die Bebauung bzw. die Geländehöhe soll 0,5m über dem maßgeblichen Hochwasserstand von 378,39m ü.NN (DHHN2014) erfolgen.
Die Schmutzwasserhausanschlusschächte in den Parzellen 31 - 37 müssen tagwasserdicht ausgebaut werden. Eine entsprechende Schachtabdeckung ist im Zuge der Erschließung installiert worden. Beim Aufstehen des Hausanschlussschachtes und Angleichens an das Geländeniveau sind alle Fugen zu vermörteln.

D. Festsetzungen durch Text

- Bauweise

1.1 Die Wandhöhe beträgt bei $E + DG$ max. 6,00m und bei $U + E + DG$ und $E + I + DG$ max. 7,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach. Die Firsthöhe darf max. 10,00m betragen.

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



SCHEMASCHNITTE, M 1/250

- 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 Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer von $0^\circ - 38^\circ$ zulässig.

2.3 Die Dachneigung wird bei Geschoszhöhe $E + DG$ mit 30° bis 38° , bei Pultdach max. 16° bei Geschoszhöhe $E + I + DG$ mit 22° bis 30° sowie bei Geschoszhöhe $U + E + DG$ mit 22° bis 30° festgesetzt.

2.4 Dachneigungen (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. 2,4m zulässig. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

- 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).

- Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Gesamtlänge von Garagen einschl. Nebengebäuden an der Grenze darf 10,0m nicht überschreiten. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 7 BayBO darf wegen der Hanglage 3,80m nicht überschreiten.

4.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezugt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtflächen 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. Dies gilt analog für Nebengebäude.

- Grundstück

5.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.

5.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Höflflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Je Grundstück dürfen gemäß Stellplatzsotzung der Gemeinde Walting je zwei Zufahrten mit einer Breite von max. je 5m über die öffentliche Grünfläche angelegt werden.

5.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne gemäß Stellplatzsotzung der Gemeinde Walting zu speichern. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens $5m^3$ pro Einfamilienhaus bzw. $3m^3$ pro Doppelhaushälfte betragen. Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

5.4 Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

5.5 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

5.6 Entlang der Grundstücksgrenze sind Abgrabungen und Auffüllungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m und einer Breite von 2,0m zulässig. Die restlichen Flächen dürfen aufgefüllt werden.

5.7 Teile des Baugbietes befinden sich innerhalb des Risikogebietes der Altmühl (HqExtrem). Für die Errichtung neuer Heizölverbräucheranlagen in diesen Gebieten gilt § 78 c Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes. Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Eichstätt zu beantragen.

- Grünordnung

6.1 Die ausgewiesenen Flächen im Randbereich und in den privaten Bauparzellen sind in der dargestellten Weise zu begrünen und durch Hecken, Sträucher- und Baumbepflanzung anzulegen und zwar vorwiegend mit heimischen und landschaftsgebundenen Pflanzgesellschaften. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten.

6.2 Zur Extensivierung der geplanten Streuobstwiese im südlichen Bereich des Bebauungsplans und der Fl. Nr. 197 der Gemarkung Rieshofen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Einsatz der Grünflächen mit Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 %.
- Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Ein- bis zweimalige Mahd jährlich (erster Schnitt ab 01. August).
- Mähgut ist auch eine Beweidung möglich.
- Mähgut ist abzufahren.

- Einfriedungen

7.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Zu den jeweiligen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Einfriedungen können mit Sockel erstellt werden. Um die freie Durchgängigkeit für Igel und andere Kleintiere zu sichern, soll jedoch auf die Errichtung von Sockel-/Mauern grundsätzlich verzichtet werden.

- Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Pflanzliste

Stäucher:
Cornus mas (Hornuß)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
Rosa nitida (Glanzrose)
Rosa arvensis
Sambucus nigra (Holunder)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Crataegus monogyna/laevigata (Weißdorn)

Bäume:
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)
Juglans regia (Walnuß)

F. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Walting hat in der Sitzung vom 05.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2021 hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2021 hat in der Zeit vom 26.07.2021 bis 03.09.2021 stattgefunden.
- Zur Entwürf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2022 bis 09.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Walting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.03.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 24.02.2023 als Satzung beschlossen.

Walting, den 30.03.2023

Roland Schermer, Erster Bürgermeister

Walting, den 19.04.2023

Roland Schermer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Walting, den 04.05.2023

Roland Schermer, Erster Bürgermeister

Eichstätt, 22.05.2025

ARCHITECTURBÜRO BOHM
Architekten Partnerschaft
Architekturbüro Böhm
Josef Böhm, Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Cornelia Böhm, Architekt-Meister of Arts (M.A.)
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt
Telefon: 09181 90 70 0
E-Mail: architektur@boehm-architekten.de
www.architekturboehm.de

BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE WALTING
GUNGOLDING
"WEINBERG II"