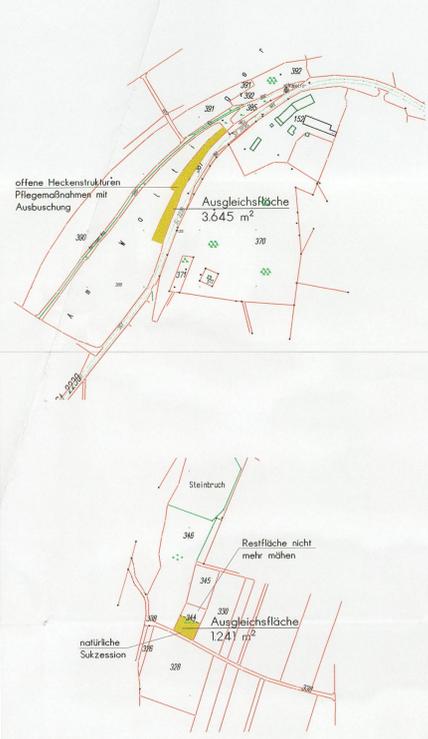
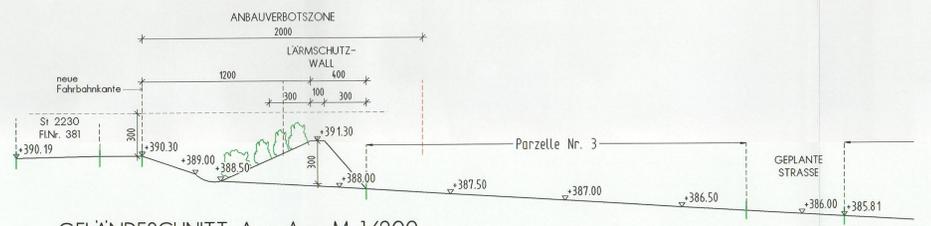


**AUSGLEICHSLÄCHEN  
AUF FL.NR. 344 und 387 :**

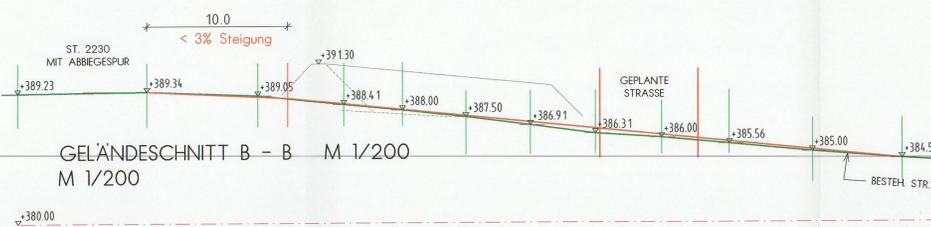


WA	E + DG = II oder E + I + DG = II
0,4	(0,4)
○	E + I + DG = 18°-30° E + DG = 18°-38°
△/ED	SD, PD
WH	7,00 m bei E + I + DG = II 7,00 m bei E + DG = II

M 1/1000



GELÄNDESCHNITT A - A M 1/200



GELÄNDESCHNITT B - B M 1/200



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "MITTELWIESE" Ortsteil Pfalzpoint umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, sowie Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 381 und 517 der Gemarkung Pfalzpoint.

**A. Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung  
**E + I = II** III als Höchstgrenze) Untergeschoß + Erdgeschoß als Vollgeschoß  
**E + I + DG = II** III als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße

- 0,4 Grundflächenzahl  
(0,4) Geschößflächenzahl

- 3. Bauweise, Baugrenze  
○ Offene Bauweise  
△/ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
SD, PD Satteldach, Pultdach  
Baugrenze 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 zu messen.

- 4. Verkehrsflächen  
Z.B. 7,50  
Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

- 5. Grünflächen  
● Baumpflanzung vorgeschlagen  
Grünflächen, öffentlich  
Grünflächen, privat  
Lärmschutzwall

- 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Höhenschichtlinie

- B. Hinweise / Darstellungen  
Vorhandene Bebauung  
Parzellennummerierung  
Grundstücksbegrenzung vorhanden  
Grundstücksbegrenzung geplant  
Flurstücknummern  
Hauptwasserleitung unterirdisch  
Überschwemmungsgrenze  
Nutzungsschablone  
Sichtdreieck (10/200 m)

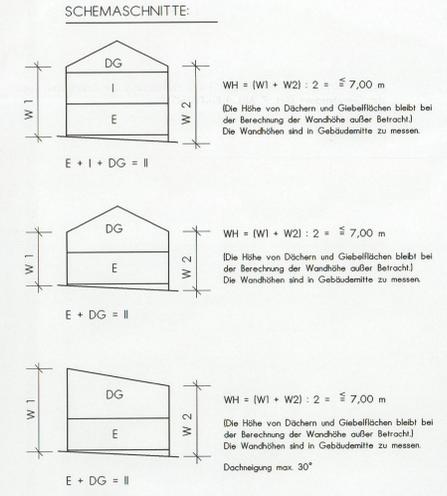
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrhöhe erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

**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 (NWFriV) 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 Stellplatzsitzung 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. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

**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.



- 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 und Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Garagen.  
Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
Für Anbauten, Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer und Flachdächer von 0° - 30° zulässig.  
2.2 Die Dachneigung wird bei Geschözzahl E + I + DG mit 18° - 30°, bei Geschözzahl E + DG mit 18° - 38° festgesetzt.  
2.3 Dachschritte (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 Für die Farbe der Dachendeckung wird keine Farbe vorgegeben.

**E. Verfahrensvermerk:**

- 1. Der Gemeinderat hat am 03.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Mittelwiese" Ortsteil Pfalzpoint beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

- 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 09.07.2014 bis 09.08.2014 stattgefunden.

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

- 3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 09.07.2013 bis 09.08.2013 stattgefunden.

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

- 4. Der Gemeinderat hat am 10.09.2013 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

- 5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 17.12.2013 bis 21.01.2014 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.

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

- 6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 28.01.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2014 mit Begründung in der Fassung vom 28.01.2014 wurde am 28.01.2014 als Sitzung beschlossen.

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

- 7. Der Satzungsbeschluss vom 28.01.2014 ist am 28.01.2014 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).

Walting, 28.01.2014  
Mayer, 1. Bürgermeister

Gefertigt:  
Eichstädt, 28.01.2014



**BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG  
"MITTELWIESE PFALZPOINT"  
DER GEMEINDE WALTING**