



FLÄCHE GELTUNGSBEREICH (Teil 1)
3,4 ha

SO	SOZIALE EINRICHTUNGEN
0,4	0,6
o	II
WH max. 7,0 m	SD, PD, FD

NORDEN
M 1 / 1000

Bebauungsplan Teil 1
Schule und Kindergarten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hundsruck", Teil 1 umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 375/1, 376/1, 377/1, 378, 378/2, 379/1, 434 der Gemeinde Waling.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Soziale Einrichtungen gemäß § 11 BauNVO

II 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
0,6 Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise
SD, PD, FD Satteldach, Pultdach, Flachdach

WH Baugrenze
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
P Parkfläche

5. Grünflächen

Bäume
Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Schule

Kindergarten

Elektrizität

B. Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulösen

Flurstücknummern

Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

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 AG8GB sind einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waling 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 Teilverorgung 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 II 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, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

2.3. Die Dachneigung wird mit 0° bis 22° festgesetzt.

3.0. Grundstück

3.1. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.2. Keller müssen wasserdicht ausgeführt werden.

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

4.0. Grünordnung

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

5.0. Bodenkennlinie

Aufgefundene Bodenkennlinie 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 in der Sitzung vom 12.09.2017, 27.03.2018 und 16.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung Teil 1 Schule und Kindergarten des Bebauungsplans Nr. 6 "Am Hundsruck" Ortsteil Waling beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Waling, 2.6.06.2019

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.09.2018 hat in der Zeit vom 06.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.

Waling, 2.6.06.2019

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2018 hat in der Zeit vom 06.11.2018 bis 07.12.2018 stattgefunden.

Waling, 2.6.06.2019

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.19 f. d. Planunterlagen und in der Fassung vom 05.03.2019 für die Begründung und den Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 beteiligt.

Waling, 2.6.06.2019

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.19 f. d. Planunterlagen und in der Fassung vom 05.03.2019 für die Begründung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Waling, 2.6.06.2019

6. Die Gemeinde Waling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.05.2019 bis Sitzung beschlossen.

Waling, 2.6.06.2019

7. Die Gemeinde Waling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.06.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2019 nochmal als Sitzung beschlossen.

Waling, 2.6.06.2019

8. Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 03.07.2019 Az. 42-620 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Waling, 15.07.2019

9. Ausgefertigt

Waling, 16.07.2019

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 22.07.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gefertigt:
Eichstätt, 11.06.2019



5. ÄNDERUNG
TEIL 1 Schule und Kindergarten
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
GEMEINDE WALING
"AM HUNDSRUCK"