

# Bebauungsplan Nr. 6 Gemeinde Walting

Die Gemeinde Walting erlaesst aufgrund:

- der Par. 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung fuer den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke (BauNVO)
- der Verordnung ueber die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie ueber die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gueltigen Fassung diesen Bebauungsplan

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

- MD Dorfgebiet (Par. 5 BAUNVO)
- WA Allgemeines Wohnbaugelände (Par. 4 BAUNVO)

1.2. Mass der baulichen Nutzung

- (Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 und Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe A des BauGB sowie Par. 16 und 17 BAUNVO)

- I Erdgeschoss
- II Erdgeschoss und Höchsthöhe der Obergeschosse
- 0,35 Geschossflächenzahl
- 0,25 Grundflächenzahl

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe B des BauGB und Par. 22 und 23 BAUNVO)

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- - - - - Baugrenze
- Firstrichtung
- ↔ Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (Par. 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, Par. 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- ▲ Schule
- ✠ Kirche

1.5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- Einfahrt
- Einfortbereich

1.7. Flächen für Versorgungsanlagen (Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- ⊙ Elektrizität
- ⊘ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Oberirdisch, — KV-Leitung

1.9. Grünflächen (Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Offentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielfeld
- Friedhof
- Pflanzgebiet Rasen- bzw. Wiesenflächen
- Pflanzgebiet einheimische Strauchpflanzungen
- Pflanzgebiet einheimische Grossbäume mit Mindeststammumfang 20/25 cm

1.10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze räumlicher Geltungsbereich
- ▲ Sichtdreieck; Bauten und flache Anpflanzungen über 0,9 m über Strassenoberkante sind untersagt
- Ga Garagen
- St Pkw-Stellflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen

2. Hinweise

- Vorhandene Bebauung
- o Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Höhengichtlinien
- Bemessung
- 439/5 Flurnummern

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA + Nutzungsgrenze) gemäss Par. 4 BauNutzungsverordnung festgesetzt. Ausnahmen gemäss Par. 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des 14. Abs. 1 Baumutzungsverordnung soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen und der festgesetzten Geschosshöhen eine geringere Nutzung ergibt.

3. Bauweise

3.1. Offene Bauweise - bei der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Parzelle dürfen max. 2 Wohneinheiten untergebracht werden.

3.2. Bei zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäuden sind eingeschossige Anbauten (z.B. Garage) zulässig.

3.3. Die maximale Kniestockhöhe wird auf 7,5 m ohne Pfette festgesetzt.

4. Dächer

4.1. Die Dachneigung wird bei eingeschossigen Gebäuden mit 30 bis 37 Grad und bei zweigeschossigen Gebäuden mit 22 bis 28 Grad festgesetzt.

4.2. Es sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss ueber der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

4.3. Dachanschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 30 Grad zulässig.

4.4. Einzel- und Doppelgaragen sind mit Pull- oder Satteldächern zu versehen. Doppelgaragen sind grundsätzlich mit eigenem First auszubilden. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderschlüssen, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe wird auf max. 2,75 m ueber der natürlichen oder gesondert festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1. Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf nicht hoeher als 20 cm ueber der natürlichen oder gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, gemessen am hochstliegenden Geländeschnitt des Gebäudes, liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmass zu beschränken.

5.2. Der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachfläche (Traufhöhe) wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 3,70 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf max. 6,20 m begrenzt. Im Bereich des stoerkeren Gefaelles dueren die Traufhoehen teilweise bei eingeschossigen Gebäuden 5,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,20 m nicht ueberschreiten. Grossere Abgrabungen und Aufschuttungen sind nicht zulässig. Abgrabungen max. 1 m, Aufschuttungen max. 0,5 m.

6. Aeusserer Gestaltung der Gebäude

6.1. Satteldächer und Pulldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zu versehen. Fuer Anbauten sind auch Glasdächer zulässig; dunkel engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

6.2. Hausgruppen sollen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden.

6.3. Der Dachueberstand darf giebelseitig und traufseitig 70 cm nicht ueberschreiten.

6.4. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Asbestzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt fuer Glasbausteine an Waenden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

7. Garagen

7.1. Garagen und Stellplaetze dueren nur innerhalb der ueberbaubaren Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfuer gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

7.2. Garagen muessen von ihren Einfahrtseiten eine Abstandsfläche von mind. 5,0 m bis zur Strassenbegrenzungslinie haben.

8. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen an Strassen sind als Holzzaeune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Hoehe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstuecken sind anstelle der Holzzaeune auch Maschendrahtzaeune von max. 1 m Hoehe zulässig, die mit Hecken aus heimischen Gebaelzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

8.2. Zaunsöckel aus Beton oder aehnlichen Materialien dueren nicht ueber die natürliche Geländeoberfläche herausragen.

8.3. Die Vorgaerten und Garagenzufahrten der gesondert gekennzeichneten Parzellen dueren nicht eingefriedet werden.

9. Behaelter fuer Abfallbeseitigung

9.1. Die Muelltonnen muessen innerhalb der Gebäude oder in ihrer unmittelbaren Naehue untergebracht werden.

9.2. Die Abfallbehälter koennen auch in Muellboxen untergebracht werden, die in die strassenseitige Einfriedung einzubeziehen sind.

10. Fusswege

10.1. Fusswege sind als unwiderruflich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen einzurichten.

10.2. Wege mit mehr als 2 m Breite sind so zu befestigen, dass sie in Notfaellen befahren werden koennen.

Verfahrensweise

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.88 ortseueblich bekannt gemacht.

E. M. W. 09.06.1988  
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäss Par. 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fuer den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.09.88 bis 09.06.88 stattgefunden.

E. M. W. 09.06.1988  
1. Bürgermeister

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.88 am Verfahren beteiligt.

E. M. W. 09.06.1988  
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.88 wurde mit der Begründung gemäss Par. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.88 bis 09.06.88 öffentlich ausgestellt.

E. M. W. 09.06.1988  
1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 22.09.88 den Bebauungsplan gemäss Par. 10 BauGB Fassung vom 22.09.88 als Satzung beschlossen.

E. M. W. 09.06.1988  
1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Eichstaett am 09.06.88 gemäss Par. 11 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften die eine Versagung der Genehmigung nach Par. 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen wurden, werden nicht geltend gemacht.

E. M. W. 09.06.1988  
1. Bürgermeister

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens fuer diesen Bebauungsplan wurde am 09.06.88 gem. Par. 12 ortseueblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden in der Geschaeftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Eichstaett Zl. 6 zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und ueber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 BauGB sowie Par. 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel) i.A.

8. Die Durchfuhrung des Anzeigeverfahrens fuer diesen Bebauungsplan wurde am 09.06.88 gem. Par. 12 ortseueblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Dienststunden in der Geschaeftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Eichstaett Zl. 6 zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und ueber dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 BauGB sowie Par. 214 u. 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel) 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WALTING M 1:1000

PLANUNGSBUERO ZETTLER - AALTO  
BAHNHOFSTR. 20  
8940 MEMMINGEN  
TEL: 08331/12027-28  
DATUM: 27-10-86  
GEAENDERT: 4-11-86/21-01-87/  
12-10-87

Leonhardstrasse 38