

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 "Erweiterung im Knock" umfasst das Grundstück R.Nr. 5/3 und Teilbereiche der Flurnummern 72, 6, 71, 10 und 75 der Gemeinde Walting, Ortsteil Rapperszell.

**A. Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II (II als Höchstgrenze Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss oder  
 E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse, DG darf kein Vollgeschoss sein. KG darf kein Vollgeschoss sein.

0,4 Grundflächenzahl  
 0,5 Geschosflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE) in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m<sup>2</sup> bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m<sup>2</sup> festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

o Offene Bauweise  
 △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 SD Satteldach

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Z.B. 7,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 P Öffentliche Parkplätze  
 F/R Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

● Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen  
 ■ Grünflächen, privat  
 ■ Grünflächen, öffentlich

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans  
 □ Kinderspielfeld  
 --- bestehende Druckleitung GGG DN 100  
 ▽ Sichtdreieck  
 ○ Rigole (Rigo-fill)

B. Hinweise / Darstellungen

■ Vorhandene Bebauung  
 ■ Vorgeschlagene Bebauung  
 --- Grundstücksbegrenzung vorhanden  
 --- Grundstücksbegrenzung aufzulassen  
 --- Grundstücksbegrenzung geplant  
 (12) Parzellenummerierung  
 210 Flurstücknummern  
 ■ Nutzungsschablone  
 --- Höhengschichtlinien

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.  
 Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. 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 wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird für alle Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten. Die Stellplatzsetzung der Gemeinde Walting ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise  
 11. Die max. Kniestockhöhe wird wahlweise auf max. 7,5 m o d e r auf 175 - 230 cm gemessen von ROK bis UK Pflette, festgelegt (s. Schemazeichnung).  
 12. Festsetzung für Jurahäuser:  
 - Dachgauben sind unzulässig.  
 - Dachneigung maximal 24° - 28°  
 - keine vorstehenden Traufen und Ortsgänge.  
 - Verhältnis der Grundrissbreite zu Grundrisslänge mind. 1:1,5  
 - keine Eckfenster oder Erker.  
 - keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.  
 - Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.  
 - Kniestock bei E + DG = II (DG darf Vollgeschoss sein) max. 1,0 m von ROK bis Oberkante Fußpfette.  
 13. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingehaltenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.  
 20. Dächer  
 21. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüfigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.  
 22. Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 26° - 34° festgesetzt, bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.  
 23. Dachanschnitte sind unzulässig (Negativgauben).  
 24. Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurorden.  
 30. Höhenlage der Gebäude  
 31. Die Oberkante des Erdgeschosßbodens darf nicht höher als max. 50 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstgelegenen Punkt des Geländeschrittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.

40. Äußere Gestaltung der Gebäude  
 41. Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-länge zulässig.  
 42. Hausgruppen sind in Material und Farbe zueinander harmonisch zu gestalten. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandkanten, die Dachneigungen, die Dachformen, Docheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze). Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Gebäuden von Hausgruppen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3 m möglich.  
 43. Holzhäuser sind zulässig.  
 50. Garagen und Nebengebäude  
 51. Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.  
 52. Garagen müssen vor ihren Einfahrtsteilen eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
 53. Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.

6.0 Grundstück

6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.  
 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.  
 6.3 Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser (50 l/m<sup>2</sup>) ist auf den Grundstücken in einer Zisterne mit 5 m Mindestkapazität zu sammeln und die den errechneten Wert übersteigende Wassermenge ist auf den Baugrundstücken in einem Sickerschacht oder in einer Rigole (z. B. Thermoplast, Hohlraumkörper aus Polypropylen (Rigo-fill)) zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser aus der Zisterne ist zulässig. Die Erlaubnis zur Versickerung wurde durch die Untere Wasserbehörde erteilt.

7.0 Grünordnung

7.1 Die Anpflanzungen auf den Privatparzellen (Ortsrande Grünung) haben nach 5 Jahren nach Bezug des Wohnhauses zu erfolgen.

8.0 Einfriedung

8.1 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zuzulassen. Im Vorgartenbereich sind nur Holzzäune mit senkrechter Latting erlaubt.  
 8.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Hainbuche, ist erlaubt.

9.0 Bodendenkmäler

Etwasige Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStMG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/ 16 38)

E. Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 12.05.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.05.98 bis zum 16.06.98 am 14.05.98 erfolgt.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.05.1998 durchgeführt worden.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 4. Der Gemeinderat hat am 12.05.98 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 5. Die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.05.98 bis zum 08.05.98 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 22.04.98 in der Gemeinde bekanntgemacht worden.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 10.05.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde am 16.05.98 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.98 gebilligt.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 29.05.98 angezeigt.  
 Walting, 05.07.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister  
 Bekanntmachung: Ausgehängt am 01.08.1999  
 angenommen am 02.05.1999  
 (Siegel) (Unterschrift) (Siegel) (Unterschrift)  
 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.  
 Walting, 08.09.1999 (Ort, Datum, Siegel) 4. Nays (Unterschrift) Der Bürgermeister

Gefertigt: Eichstätt, 28.06.1999  
 gez. HA / SW  
 EXEMPLAR DER ARCHITEKTURBÜRO JOSEF BÖHM WALTERSTR. 18 85072 EICHSTÄTT Tel. 08421/4027 Fax 5443

BEBAUUNGSPLAN NR. 12  
 GEMEINDE WALTING  
 ORTSTEIL RAPPERSZELL  
 "ERWEITERUNG IM KNOCK"

