

**PLANZEIGENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes:  
 das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1996; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert am 22.04.1993; der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 8.08.1995 zum Erlaß vorgesehener.

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 1 BAUNVO)**
- 1.1 MD DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)  
Das Dorfgebiet wird in ein MD 1- und MD 2-Gebiet, nach der Art der zulässigen Nutzung, gegliedert. (§ 1 (4) Nr. 1 BAUNVO)
  - 1.1.1 MD 1 DORFGEBIET 1 (§ 5 BAUNVO)  
Zulässig sind im Dorfgebiet 1 von § 5 (2) nur die Nr. 1, 2, 3 und Nr. 6
  - 1.1.2 MD 2 DORFGEBIET 2 (§ 5 BAUNVO)  
Zulässig sind im Dorfgebiet 2 von § 5 (2) nur die Nr. 3 und Nr. 5
  - 1.1.3 MD 3 WE Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Grundstück, das im Bebauungsplan geplant ist, wird auf drei begrenzt (§ 5 (1) Nr. 6 BAUNVO)
  - 1.2 GE GEWERBEBETRIEB (§ 8 BAUNVO)  
Zulässig sind nur nach § 8 (2) BauNVO die Nr. 1 und Nr. 2.  
Von dem im Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden nach § 8 (3) BauNVO die Nr. 3 nicht zugelassen.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)**
- 2.1 II Zahl der VOLLGESCHOSS als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BAUNVO)
  - 2.2 0,4 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
  - 2.3 0,8 (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 2 und § 17 BAUNVO)
  - 2.4 TH 6,50 MAXIMALE TRAUFGHÖHE Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 7,50  
6,50 m bzw. 7,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BAUNVO)
  - 2.5 FH 10,50 MAXIMALE FIRSHÖHE 12,00  
10,50 m bzw. 12,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BAUNVO)
  - 2.6 Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt (§ 18 (1) BAUNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablonen**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse           |
|---------------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl              |
| Bauweise                  | Dachform                         |
| Dachneigung               | max. Traufhöhe<br>max. Firsthöhe |

- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, § 22 UND § 23 BAUNVO)**
- 3.1 O OFFENE BAUWEISE
  - 3.2 ED OFFENE BAUWEISE (NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG) (§ 22 (2) BAUNVO)
  - 3.3 BAUGRENZE (§ 23 (3) BAUNVO)  
Nebenanlagen (i. S. von § 14 BAUNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
  - 3.4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN nach Nutzungsart und Bauweise (§ 16 (5) BAUNVO)

- 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)**
- 4.1 Ga UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 10 BAUGB)**
- 5.1 S SICHTWINKELFLÄCHEN
  - 5.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)**
- 6.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
  - 6.2 GEHWEG
  - 6.3 WASSERGRABEN
  - 6.4 GRÜNSTREIFEN (Mulden-Rigolen-System)
  - 6.5 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - 6.6 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
  - 6.7 FESTGELEGTE EIN- UND AUSFAHRTEN
  - 6.8 VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - 6.8.1 FW FELDWEG
  - 6.8.2 F+R FUSS- UND RADWEG
  - 6.8.3 OFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

- 7. OFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**
- 7.1 G GRÜNFLÄCHE: O = öffentlich, P = privat

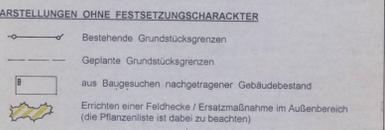
- 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**
- 8.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 8.1.1 Strukturreiches heimisches Gehölz beidseitig des Wassergrabens freiwachsende Hecke, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m. Die Fläche ist, soweit nötig mit Landschaftsrasen einzusäen.
  - 8.1.2 Im Anschluß an Verkehrsflächen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen neu anzulegen und mit großkronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m, (Stammumfang 16/18 cm)
  - 8.1.3 AUSGLEICHFLÄCHE § 8a BnatSchG - Entlang des Feldweges, alle 6 bis 9 m anpflanzen von 8 Obstbäumen (Hochstämme) - Grünanlage zur Entwicklung einer extensiven Wiese mit standortgerechten Obstbäumen und Wildrost. Pro 100qm ist mind. ein Streuobstbaum zu pflanzen
  - 8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
  - 8.2.1 Freiwachsende 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern. Pflanzabstand 1,00x1,00 m.
  - 8.2.2 Vorbereite vor den bebaubaren Flächen mind. ein einzelstehender hochstämmiger Laubbaum und mind. 3 einzelstehende Sträucher oder eine kleine Buschgruppe pro 100 qm private Grünfläche (Hochstamm oder Stammbüsch STU 16/18 cm)

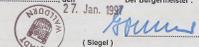
- 8.3 Durchgrünung der Baugebiete  
Festsetzungen für mind. 1 Laubbaum und mind. 5 Sträucher je angelegten 300 qm Grundstücksfläche. Die Gestaltung von Vorbereiten und Gärten soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.  
Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Erdaushub sollte eine Wiederverwertung im selben Bereich zugeführt werden. Mutterboden ist besonders zu lagern (§ 1 BnatSchG) und nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.
- 8.4 Bodenverdichtungen außerhalb der Bebauung sind zu vermeiden um die Bodenstruktur nicht zu beeinträchtigen.
- 8.5 Die Oberflächen im Baugebiet ist insektenunschädlich mit Naturschutzmittel/Niederdruckläuchen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.  
Oberflächenwasser von Dachflächen sollten in Regenwasserzisternen oder sonstigen Wasserbehälter zurückgehalten werden und zur Gartenbewässerung oder sonstigen Regenwassernutzungen verwendet werden. (Beachtung der DIN 1988)

- 9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) NR. 16 BAUGB)
- 9.1 WASSERFLÄCHE (offener Wassergraben)
- 10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)
- 10.1 AUFSCHÜTTUNG (Geländeneigung 1:1,5)
- 10.2 ABGRABUNG (Geländeneigung 1:1,5)
- 11. FLÄCHEN DIE MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- 11.1 LEITUNGSRECHT
- 11.2 BDW / STADT Leitungsrecht zugunsten des Badenweikers / der Stadt Waldürn
- 12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHER SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) NR. 20 u. 25 BAUGB)
- 12.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
- 12.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
12.2.1 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist auf je 100 qm mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbaum laut Pflanzenliste zu pflanzen.
- 12.3 ANPFLANZEN VON STRÄUCHER  
12.3.1 Es sollen nur einheimische Sträucher und Laubgehölze verwendet werden (Pflanzenliste)
- 12.4 STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen  
12.4.1 Anpflanzen von Bäumen im Straßenbereich:  
Hier sind einheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. (Pflanzenliste)
- 12.4.2 Die Größe dieser Pflanzflächen darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit Blüten- und Kräuterrichen Wiesenmischungen anzubäuen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.
- 12.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 12.6 BÄUME die erhalten bleiben sollen
- 12.7 EINHEIMISCHE STRÄUCHER UND LAUBGEHÖLZE die erhalten bleiben sollen
- 12.8 besonders geschütztes Biotop, nach § 24 a Abs. 1 Nr. 6 NatSchG. Feldhecke die erhalten bleiben soll, alle Handlungen die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen sind weiterhin zulässig. (Antriebsliste siehe Pflanzenliste)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

- 13. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) NR. 1 LBO)  
13.1 Die Verwendung Leuchtender sowie Reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.
- 14. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) NR. 1 LBO)
- 14.1 Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden zugelassen:  
SD, WD DN 25-38° bzw. 8-38°  
SATTELDACH, WALMDACH  
DACHNEIGUNG 25-38° bzw. 8-38°
- 14.2 Es sind nur NATURROTE und ROTBRAUNE bis DUNKELBRAUNE DACHDECKUNGSMATERIALIEN zulässig.
- 14.3 Abweichend werden für freistehende Grenzgaragen geringere Dachneigungen ab 15° und extensiv begrünte Flachdächer mit einer Mindestdachhöhe von 40 cm zugelassen.
- 14.4 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 15. ANTENNEN (§ 74 (1) NR. 4 LBO)  
15.1 Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.
- 16. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)
- 16.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten (siehe Punkt 8.4)
- 16.2 Eine Versiegelung der Bodenoberflächen außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Steilplätze und deren Zufahrten zu Garagen sind zur Grundwasserermittlung mit wasserundurchlässigen Materialien zu versehen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 16.3 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in einem modifizierten Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch die entsprechend vorgesehenen Leitungen (Mulden-Rigolen-System) dem offenen Wassergraben zuzuführen. Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.
- 17. EINFRIEDRUNGEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)  
17.1 Einfriedrungen einschließlich evtl. vorhandener Stützmauern dürfen einlängig von Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 5.2 sind zu beachten.
- 18. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 7 (7) BAUGB)  
18.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 19. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUNVO)
- 19.1 ALTLASTEN werden bei Erdarbeiten erdremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Stadt unverzüglich zu verständigen.  
Bodenfunde  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Anhörung von Ordnungsmitgliedern nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.



Ausfertigung:  
 Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.08.2004.  
 Waldürn, 27. Jan. 97  
 Der Bürgermeister:  
  
 (Stempel)

STADT ORTSTEIL  WALLDÜRN GLASHOFEN

Bebauungsplan  
**IM STEINIG**  
 M 1:500

STADT/WALLDÜRN VERBANDSBAUAMT WALLDÜRN  
 ANLAGE: 3  
 DATUM: 27.01.1997  
 FERTIGUNG: 5