

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBAUORDNUNG v. 8.08.1995 (LBO 96)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind Wohngebäude sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.1.2 Der § 4 Abs. 3 BauNVO wird **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2.1 **MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 1.2.2 zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe. (§ 6 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO)
- 1.2.3 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO), werden **nicht** zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2.4 Von dem im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 3 Wohnungen zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 **II I+U** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können
 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur
 Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.
- 2.2 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 2.3 **0,6 0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 2.4 **TH = 7,00 m** MAXIMALE TRAUFHÖHE
 Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
 7,00 m über dem tiefsten Geländepunkt.
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.5 **FH = 11,50 m** MAXIMALE FIRSHÖHE
 11,50 m über dem tiefsten Geländepunkt
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.5.1 Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist der
 tiefste Geländepunkt, der sich an das Gebäude anschließt.
 Maßgebend ist das natürliche Gelände (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

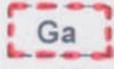
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Dachform
Bauweise	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1  OFFENE BAUWEISE
(NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG)
(§ 22 Abs.2 BauNVO)
- 3.2  OFFENE BAUWEISE
(NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG)
(§ 22 Abs.2 BauNVO)
- 3.3  BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Nutzungsart
und Bauweise (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 3.5 Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den
festgelegten Baugrenzen zugelassen. In Ausnahmefällen, z. B.
durch die topographisch bedingte Lage, kann hiervon befreit
werden.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 4.2 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte
Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmte
Flächen nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 festgesetzten
Flächen für Garagen zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

**5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE
NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

- 5.1  SICHTWINKELFLÄCHEN
- 5.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher
Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von
Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 6.2  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 6.3  GRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 6.4  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 6.5  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- 6.5.1 FW FELDWEG

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauGB)

- 7.1  FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- 7.2  ELEKTRIZITÄT

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1  ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 8.2  PARKANLAGEN

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.2  Im Südwesten des Baugebietes wird eine Sukzessionsfläche mit Bepflanzung in der Innenzone urtd am Randbereich nordöstlich des Feldweges als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die bisherige landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche ist in eine Sukzessionsfläche umzuwandeln. Durch diese Maßnahme soll ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Pflanzfläche ist mit blüten- und kräuterreichen Wiesenmischungen gemäß Pflanzenliste einzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen (keine Düngung; 1-malige Mahd im Spätherbst). In der Innenzone und im südwestlichen Randbereich dieser Fläche sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzenliste vorzusehen.
- 9.3  Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, daß der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrinnen mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, da das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen unzulässig ist.

- 9.4 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.
- 9.5 Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzenliste)
Die Gestaltung von Vorbereichen und Gärten soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 10.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 10.2  ANPFLANZEN von Bäumen
- 10.2.1 Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen stattfinden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen-oder Haincharakter zu erreichen.
Zu erhaltende Bäume auf einem Baugrundstück werden angerechnet.
- 10.3  Anpflanzen von Sträuchern
- 10.4  Sträucher und Bäume die zu erhalten sind
- 10.5  STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich
- 10.6 Die Pflanzfläche ist mit blüten -und kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.
- 10.7 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 9.2, 9.5 und 10.1-10.5 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste zugelassen.
- Auszug aus der Pflanzenliste(siehe Begründung):
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Baumhasel, sowie gängige Obstsorten, die für kühleres Höhenklima geeignet sind z.B.: Mostbirne, Felsenbirne, Wildapfel und Zwetschge.
Strauchpflanzen wie z.B.: Haselnuß, Vogelkirsche, Schneeball, Schlehe, Hundsrose und Hartriegel
- 10.8 Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

11. FLÄCHEN DIE MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1  LEITUNGSRECHT

11.2 STADT bzw. EnBW Leitungsrecht zugunsten der Stadt Walldürn bzw. EnBW

12. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

12.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.