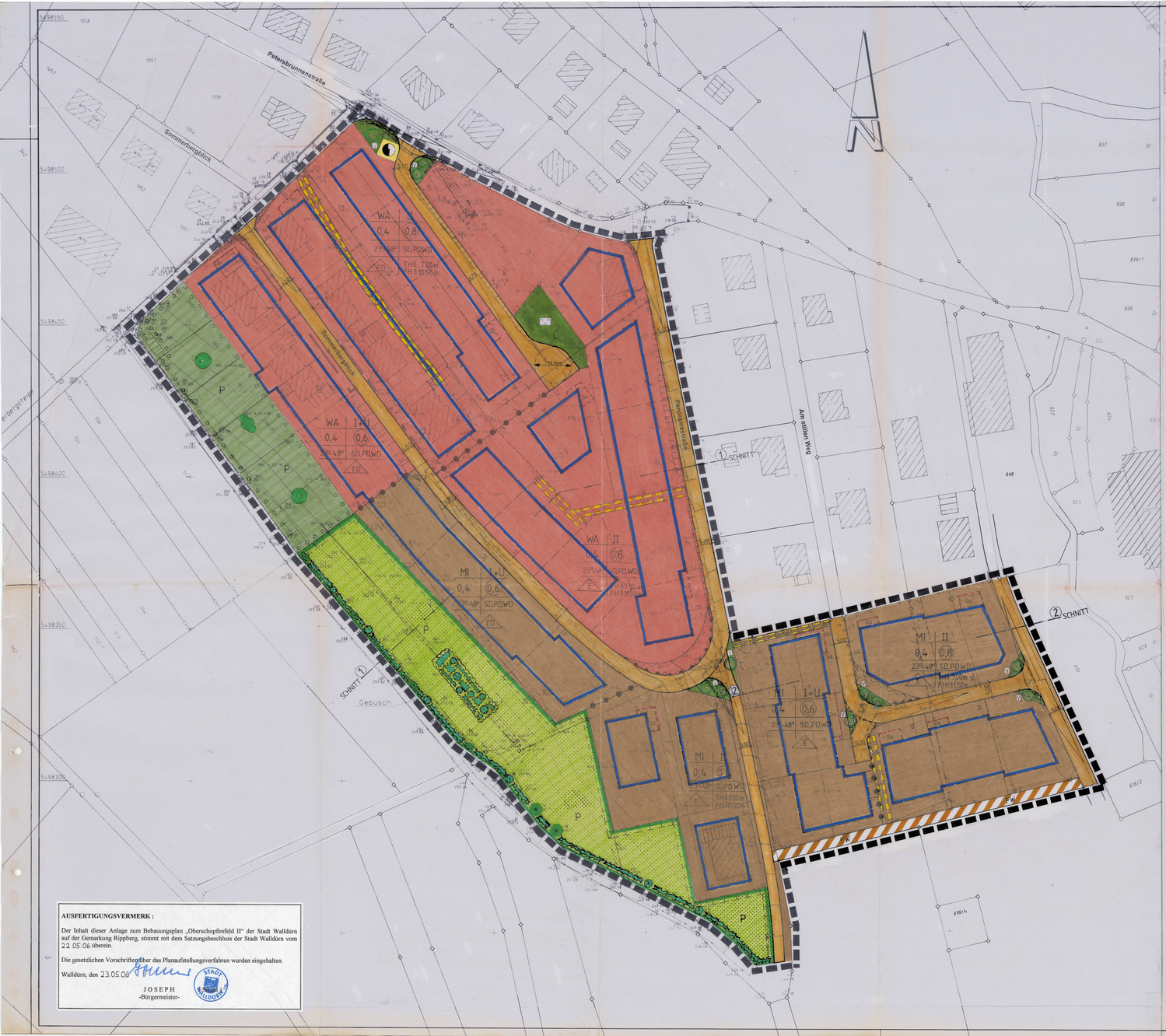

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Oberschopfenfeld II" der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Rippberg, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 22.05.06 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 23.05.06

JOSEPH
-Bürgermeister-

STADT WALLDÜRN

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 FIRSTHÖHE
11,50 m über dem tiefsten Geländepunkt
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5.1 Bezugspunkt zum Messen der Traut- 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 E — OFFENE BAUWEISE (NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG) (§ 22 Abs.2 BauNVO)

3.2 ED — 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 Ga — 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 V — 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 Ö/P — 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 und 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 Hainchrakter 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO vom August 95

13. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

13.1 Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

14. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

14.1 Als Dachform werden nur geneigte Dächer zugelassen.

SD, PD,WD **SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH**

14.2 DN 23-48° Die DACHNEIGUNG wird auf 23-48 ° begrenzt.

14.2.1 Abweichend werden für freistehende Grenzgaragen geringere Dachneigungen ab 15 ° und begrünte Flachdächer zugelassen.

14.3 Bei nachträglichen Anbauten sind die Dächer der Bauform anzupassen.

14.4 Zur Dachdeckung sind nur NATURROTE und ROTBRAUNE bis DUNKELBRAUNE und GRAUE DACHEINDECKUNGS-MATERIALIEN zulässig.

14.5 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

15. ANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

15.1 Mehr als eine Antennenanlage und Satelittenanlage je Gebäude ist unzulässig.

16. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

16.1 Vorflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

17. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

17.1 Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziffer 5.1 und 5.2 der Festsetzungen sind zu beachten.

18. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

18.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

19. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

19.1 **ALTLASTEN** UND BODENSCHUTZ
werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.

19.2 Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden. (Massenausgleich)

19.3 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden.

19.4 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

19.5 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Mutterboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten. (Schutz vor Vernässung)

19.6 BODENFUNDE
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim – Walldürn oder dem Landesdenkmalamt 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 Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudestand
- 1 1 Schnitt
- Stützmauer

STADT ORTSTEIL — WALLDÜRN RIPPBERG

Bebauungsplan

OBERSCHOPFENFELD II

Lageplan M. 1:500

STADT WALLDÜRN :	PLANFERTIGER :	Anlage: 3
BGM Joseph	(Mühlopf) VERBANDSBAUAMT Walldürn	Datum: 22.05.06 Fertigung: 1