PLANZEICHENERLÄUTERUNG, SCHRIFTLICHE FEST-SETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (BGBI. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. Baden-Württemberg Nr. 7 vom 20.04.2010, S. 358; GBI. Baden-Württemberg Nr. 8 vom 25.05.2010, S. 416), zuletzt geändert am 11. November 2014 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (GBI. Baden-Württemberg Nr. 20 vom 21.11.2014, S. 501)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I 1990 S. 132),

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBI. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBI. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 durch Artikel 421 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung (BGBI. I Nr. 35 vom 07.09.2015 S. 1474)

Naturschutzgesetz BW (NatSchG)

vom 23. Juni 2015 (GBI. Baden-Württemberg Nr. 14 vom 13.07.2015, S. 585)

Gemeindeordnung

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. Baden-Württemberg Nr. 16 vom 15.09.2000, S. 582; GBI. Baden-Württemberg Nr. 19 vom 25.10.2000, S. 698), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften (GBI. Baden-Württemberg Nr. 1 vom 14.01.2016, S. 1)

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

1.1 WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1

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 werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zugelassen. (§1 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

§ 4 Abs. 3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

2.1 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

2.2 (0,8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)

Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2.4 TH = max. 6,50 m MAXIMALE TRAUFHÖHE

Die Traufhöhe ergibt sich durch den Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der Hauswand sowie dem Schnittpunkt der Hauswand mit der horizontal verlängerten Straßenhöhe. Maßgebend ist das tiefste Straßenniveau, das in Verlängerung an die Hauswand anschließt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 FH = max. 10,50 m MAXIMALE FIRSTHÖHE

2.5.1



Die Firsthöhe ergibt sich durch das Maß vom Dachfirst bis zur horizontal verlängerten Straßenhöhe. Maßgebend ist das tiefste Straßenniveau, das in Verlängerung an die Hauswand anschließt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.6 <u>Füllschema der Nutzungsschablone</u>

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

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STEL-LUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzelhäuser zulässig

3.2 BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3 Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten vorderen Baugrenzen zugelassen.

3.4 Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur als Ausnahme zulässig.

 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 u. § 23 BauNVO). Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Pflanz- und Grünflächen zulässig. (§ 12 u. § 23 BauNVO).

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 G/C

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS

4.2

Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen, aber nur in den hierfür nach Ziffer 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen / Carports, zulässig. (§12 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

5.1 — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5.2 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

5.3 GEHWEG

5.4 VERKEHRSBEGLEITGRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.5 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

5.6 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u>

5.6.1 Anliegerweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB)

6.1 FLÄCHEN für die VERSORGUNGSANLAGEN

6.2 Zweckbestimmung:

6.2.1



ELEKTRIZITÄT

FLÄCHEN DIE MIT LEITUNG SRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 | LEITUNGSRECHT

7.2 STADT Leitungsrecht zugunsten der STADT WALLDÜRN

7.3 TELEKOM Leitungsrecht zugunsten der TELEKOM DEUTSCHLAND GmbH

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

8.1 Ö = ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

9. TECHNISCHE VORKEHRUINGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UM-WELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄU-CHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 STANDORT für das Anpflanzen von BÄUMEN im Verkehrsbereich 10.2 Zur Bepflanzung gemäß der Festsetzung Pkt 10.1 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß Pflanzenliste (Grünordnungsplan) zugelassen. 10.3 Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden. Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. 104 Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. 10.5 Um eine zeitnahe Bepflanzung zu erhalten, ist spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Pflanzung vorzunehmen.

11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT-WICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Plan 3 und Bericht unter Pkt. 5):

11.1 V2 Reptilien-Vergrämung an Ablagerungen

11.2 Reptilien-Vergrämung an Heckenabschnitten im Eingriffsbereich

11.3 V4 Feldlerchen-Vergrämung im Eingriffsbereich

12. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

12.1

12.2



SICHTWINKELFLÄCHEN

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

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

13.1 Im Geltun

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

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

14.1 GRENZE des räumlichen GELTUNGSBEREICHES