

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO-BW

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

- 15.1 Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Solar- und Photovoltaikanlagen.

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

Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden zugelassen:

- 16.1 **SD, WD, PD** SATTELDACH; WALMDACH; PULTDACH
- 16.2 **DN 25-38°** DACHNEIGUNG von 25-38°
- 16.3 FLACHDÄCHER sind nur bei Garagen und Carports in Verbindung mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zulässig.
- 16.4 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.
- 16.5 Zur Dachdeckung werden nur kleinteilige rote, rotbraune bis dunkelbraune, schwarze und graue DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN zugelassen.

17. ANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 17.1 Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

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

- 18.1 Grundstücksflächen an den Erschließungsstraßen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

19. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 19.1 EINFRIEDUNGEN dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sockel dürfen hierbei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
EINFRIEDUNGEN zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht Baden-Württemberg geregelt.
- 19.2 Eventuelle Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziffer 12.1 und 12.2 der Festsetzungen sind zu beachten.

19.3

Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Porensteine usw. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag nur ausgestattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

20. ANZAHL NACHZUWEISENDER STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

20.1

Auf Privatgrundstücken zur Wohnhausbebauung sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

21. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

21.1

Niederspannungsfreileitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Stadt Walldürn entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind alle Telekommunikationslinien.

22. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

22.1

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. Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Baugesetzbuch schonend zu behandeln. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenver-

änderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein.

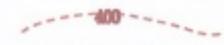
Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen etc. können, z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

22.2

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.

23. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  Grundstücksgrenzen wegfallend
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie mit Höhenangaben in m ü.N.N
-  bestehende Gebäude

Verfahrensvermerke		
	Verfahrensschritte	Datum
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Gemeinderatsbeschluss	am 30.09.2014
2	Billigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat	am 30.09.2014
3	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 08.11.2014
4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 02.02.2015
5	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom – bis 05.03.-10.04.2015
6	Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 25.01.2016
7	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom – bis 25.02.-29.03.2016
8	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat	am 27.09.2016
9	Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 22.11.16
10	Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 22.11.16
<p>AUSFERTIGUNGSVERMERK : Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Gütleinsacker III“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Altheim, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 27.09.2016 überein. Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.</p> <p>Walldürn, den 15.11.2016</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  Günther- Bürgermeister </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>		

STADT WALLDÜRN ORTSTEIL ALTHEIM



**Bebauungsplan
„Gütleinsacker III“
im Ortsteil Altheim**

Planfertiger:

**Stadt
Walldürn**
Burgstr. 3
74731 Walldürn

**Planzeichenerläuterung / schriftliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

	Datum		Datum
bearbeitet/geprüft am:	09.10.14/26.01.15	beschlossen am	27.09.16
bearbeitet/geprüft am:	04.05.15/25.01.16 04.05.16/02.08.16	ausgefertigt am:	15.11.16

Für die Stadt Walldürn
Datum: 15.11.2016


Günther
Bürgermeister

Anlage: 3.1

Fertigung: 2