

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LANDESBYBAUORDNUNG BW

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

---

- 17.1 Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.  
Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 17.2 Die Gebäudefassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Gebäude sind durch Farbe, Materialien oder Gebäudevor- und rücksprünge vertikal alle 25,00 m zu gliedern. Bei Gebäuden über 50,00 m Länge ist diese Gliederung zu wiederholen.

### 18. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

---

- 18.1 Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 20 % der Fläche der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Beleuchtete Werbeanlagen, die über die maximale zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind nicht zulässig.

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

---

- 19.1 Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden folgende Dachformen zugelassen. Eventuelle Ausschlüsse sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

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

- 19.2 **FLACHDÄCHER** und **GENEIGTE DÄCHER** unter 10° Neigung sind nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zulässig.
- 19.3 **DN 0-40°** Die **DACHNEIGUNG** wird auf 0 - 40° begrenzt, außer wenn in den Nutzungsschablonen andere Eintragungen vorhanden sind.
- 19.4 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.

- 19.5 Zur Dachdeckung sind auch NATURFARBIGE und HELLE, aber keine weißen und reflektierenden DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN zulässig.
- 19.6 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

## **20. ANTENNEN**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

---

- 20.1 Mehr als eine Antennenanlage und Sattelitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

## **21. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

---

- 21.1 Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 21.2 Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

## **22. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

---

- 22.1 Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 22.2 Eventuelle Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziffer 12.1 und 12.2 der Festsetzungen sind zu beachten. Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht geregelt.
- 22.3 Bebaute Grundstücke in der Nähe der Bahnanlagen sind stets längs der Bahn einzufrieden. Der Abstand von Neupflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von der Gleisachse) des nächstgelegenen Gleises.
- 22.4 Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen usw., wenn dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. 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.

## **23. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

---

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

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

---

24.1

### ATTLASTEN 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 Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz 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.). Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann 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). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen etc. können wir, z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausschließen. 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 Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

24.2

### BODENFUNDE

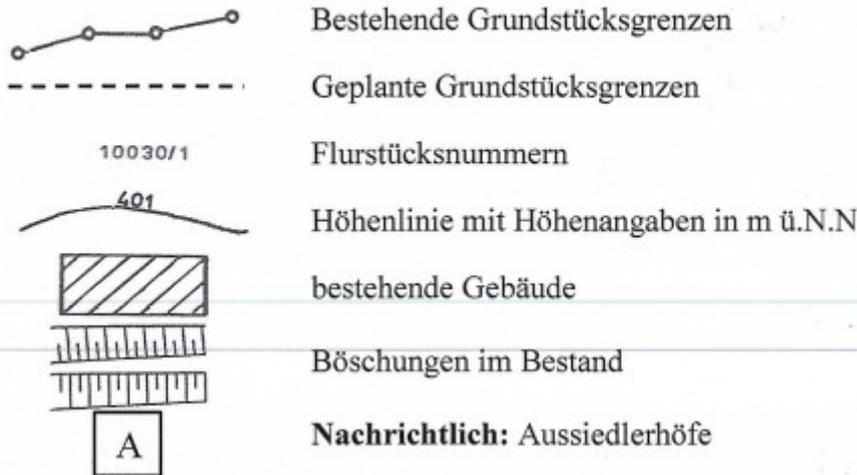
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige 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.

24.3

### BAHNEIGENE ENTWÄSSERUNGSEINRICHTUNGEN

Bestehen bahneigene Entwässerungseinrichtungen wie z. B. Gräben, Rinnen, Durchlässe, Tiefenentwässerung, Vorfluten usw. dürfen diese in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

## 25. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



## 26. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Den Bauherren wird empfohlen im gebäudeplanerischen Bereich der Hans-Eckstein-Straße sowie in der Buchener Straße schutzbedürftige Räume, Ruheräume, Außenwohnbereiche auf die straßen- bzw. bahnausgewandte Seite der Gebäude und Räume wie Küche, Bad etc. auf der lärmzugewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Zudem besteht zu Lüftungszwecken die Einbaumöglichkeit von schalldämmenden, fenster-unabhängigen Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Be- und Entlüftung mit Schalldämmlüftern), wenn keine Belüftung von der lärmabgewandten Seite möglich ist.

### Verfahrensvermerke

	Verfahrensschritte	Datum
1	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Gemeinderatsbeschluss	am 23.07.12
2	<b>Billigung</b> des Planentwurfs durch den Gemeinderat	am 23.07.12
3	<b>Ortsübliche Bekanntmachung</b> gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 28.07.12
4	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am -----
5	<b>Beteiligung der Behörden</b> gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom – bis -----
6	<b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 23.07.12
7	<b>Öffentliche Auslegung</b> gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom – bis 06.08.12 – 07.09.12
8	<b>Satzungsbeschluss</b> gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat	am 30.09.13
9	<b>Bekanntmachung</b> gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 04.11.13
10	<b>Inkrafttreten</b> gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 04.11.13

#### AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung „Röte“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 30.09.2013 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.10.2013

Gm  
-Günther-  
Bürgermeister



# STADT WALLDÜRN



<b>Bebauungsplan „Röte-Änderung“ Walldürn-Ost</b>		Planfertiger: <b>Verbandsbauamt</b> Burgstraße 3 74731 Walldürn	
Planzeichenerläuterung / schriftliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften		<b>1. Änderung durch vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB</b>	
	Datum		Datum
bearbeitet/geprüft am:	23.07.12 / 23.10.12	beschlossen am:	30.09.13
bearbeitet/geprüft am:	12.08.13 / 27.08.13	ausgefertigt am:	30.09.13
 Günther Bürgermeister	 Withopf Verbandsbauamt	<b>Anlage: 3.1</b>	
		<b>Fertigung:</b>	