



Schriftliche u. Zeichnerische Festsetzungen Planzeichenerläuterung
 nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB v. 08.12.05 BEBL. i.S. 2553
- BauNutzungsverordnung BauNVO v. 23.01.98 BEBL. i.S. 1271f
- Landesbauordnung LBO v. 28.11.93 geändert 01.04.95
- Planzeichenverordnung PlanzV 90 v. 18.12.90

- 9.0. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 9.1. Grünfläche δ = öffentlich
 ρ = privat
- 9.1.1. Zweckbestimmung:
 9.1.2. Parkanlage
- 10.0. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) SOWIE DIE LAGE DER HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- 10.1. Leitungsrecht zu Gunsten:
 Nr. 1. der Stadtwerke (Versorgungsfläche siehe Ziff. 7.0.)
 Nr. 2. des neu zu bildenden Grundstückes aus Flst.Nr. 2382 und Flst.Nr. 2383
- 10.1.1. Zweckbestimmung:
 10.1.2. Abwasserleitungen unterirdischer Kanal (Für Ziff. 10.1. Nr. 2)
- 10.1.3. Versorgungsleitungen unterirdisch Strom und Gas (Für Ziff. 10.1. Nr. 1)

- 1.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 1.1.1. Der Abs. 3 wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 1.2.1. Vom Abs. 2 werden die Nr. 7 und 8 der Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) 3 BauNVO
- 2.1.1. Im Dachgeschoß wird ein weiteres Vollgeschoß ausnahmsweise zugelassen, wenn die Traufen- und Firsthöhe sowie die Dachneigung eingehalten wird.
- 2.2. Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
- 2.3. Geschosflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO
- 2.4. Max. Firsthöhe 10,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände § 16 (2) 4 BauNVO
- 2.5. Max. Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 6,25 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände § 16 (2) 4 BauNVO
- 2.6. Bezugspunkt zum messen der Höhen (FH und TH) ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt.
- 2.7. Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung nach Art und Maß § 15 (3) BauNVO
- 3.0. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN / STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1. offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) § 22 (2) BauNVO
- 3.2. Baugrenze § 23 (1,3) BauNVO
- 3.3. Firststrichung der Hauptgebäude (zwingend), sofern keine zeichnerischen Festsetzungen zur Firststrichung getroffen wurden sind die Gebäude senkrecht oder parallel zur Vorderen Baugrenze zulässig.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 73 LBO**
- 11.0. AUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 11.1. Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.
- 12.0. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 12.1. Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden zugelassen:
 SD, WD DN 25-40° Satteldach, Walmdach, Dachneigung 25° - 40°
- 12.1.1. Die Dachneigung von Garagen wird auf 25° - 40° festgesetzt.
- 12.2. Es sind nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- 13.0. ANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- 13.1. Mehr als eine Außenantenne je Gebäude ist unzulässig.
- 14.0. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- 14.1. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 15.0. EINFRIEDLUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- 15.1. Einfriedlungen einschließlich evtl. vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 8.1.2. ist zu beachten.
- 16.0. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 16.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 17.0. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 17.1. Abstandsfläche zum Friedhof (bis zur Bestattungsgrenze) 25 Meter (nach Bestattungsgesetz)
- 18.0. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
- 18.1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 18.2. Geplante Grundstücksgrenzen
- 19.0. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 19.1. Im Geltungsbereich dürfen in neuerrichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Holz und Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

- 4.0. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1. Straßenverkehrsfläche
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Gehweg
- 4.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.4.1. Zweckbestimmung:
 4.4.1.1. öffentliche Parkflächen
 4.4.1.2. Anliegerstraße
 4.4.1.3. Verkehrsleitgrünflächen
 4.4.1.4. Bäume, Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (einschließlich Gehölze) in den Verkehrsgrünflächen
- 5.0. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG EINES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 5.1. Flächen für Aufschüttungen
- 5.2. Flächen für Abgrabungen
- 6.0. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) SOWIE DEREN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 6.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2. Ein- bzw. Ausfahrten
- 6.2.1. Einfahrtsbereich
- 6.2.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7.0. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- 7.1. Fläche für Versorgungsanlagen
- 7.1.1. Zweckbestimmung:
 7.1.2. Elektrizität
 7.1.3. Gasversorgung
- 8.0. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 8.1. Sichtwinkelflächen
- 8.1.2. Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,7 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß EAE 85 S. 58 und FF.)

STADT WALLDÜRN
BEBAUUNGSPLAN
Dörrebrunnen

MASSTAB 1 : 500

STADT WALLDÜRN DER BÜRGERMEISTER K.-H. JOSEPH

PLANFERTIGER HOCHBAUAMT GEMILD

FERTIGUNGSDATUM ANLAGE NR. 22
 FERTIGUNG NR. 4
 DATUM 26. SEPTEMBER 1991