

germeisteramt Walldürn

Rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche  
Ordnung des Teilbebauungsplanes der Gewanne "Hollerstock"  
und "Kirschmerseihe"

1. Geltungsbereich

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten für das im Bebauungsplan (Anlage 4) durch violette Umrandung besonders gekennzeichnete Gebiet.

2. Zweckbestimmung des Gebietes

In diesem Gebiet dürfen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe errichtet werden. Bei den 2-geschossigen Doppelwohnhäusern werden außer Caragen auch Nebengebäude bis 25 qm Grundfläche für Kleintierhaltung zugelassen.

3. Überbauung der Grundstücke

Es wird offene Bauweise vorgeschrieben. Die zulässige Überbauung darf bei 1- und 2-geschossigen (Vollgeschosse) Gebäuden nicht mehr als 40 % und bei Mehrgeschossigen nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen.

4. Bauweise

In dem Baugebiet sind vorgesehen:

Einzelhäuser 2-geschossig

Doppelhäuser 2-geschossig

Reihenhäuser 2-geschossig

Einzelhäuser 1- u. 2-geschossig (westlich des Straßenzuges A<sub>1</sub>-A<sub>8</sub>-B<sub>1</sub>)

Hochhäuser 6-bis 12-geschossig.

Wohn- u. Gewerbegebäude 1-bis 3-geschossig (südlich des Straßenzuges A-X<sub>4</sub>)

Die Stellung der Gebäude richtet sich nach den Zeichnungen im Bebauungsplan. Die Angaben des Planes über die zugelassenen Geschößzahlen sind bindend.

Es werden folgende Dachformen zugelassen:

Einzelhäuser 2-geschossig: flachgeneigte Sattel- und Walmdächer ohne Dachaufbauten 25 - 30° Dachneigung

Doppelhäuser 2-geschossig: flachgeneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten 25 - 30° Dachneigung

Reihenhäuser 1-geschossig: flachgeneigte Satteldächer ohne Dachaufbauten 25 - 30° Dachneigung

Einzelhäuser 1-u.2-geschossig: Sattel-, Walm- und Flachdächer bei Sattel- und Walmdach 25-30° Dachneigung

Hochhäuser 6-bis 12-geschossig: Flachdächer

Wohn- und Gewerbegebäude 1-3-geschossig: Sattel-, Walm- und Sheddächer.

Für die Dachdeckung darf nur Material mit eingefärbten Erzeugnissen verwendet werden.

#### 6. Nebengebäude und Garagen

In dem Gebiet, wo Nebengebäude zugelassen sind, sind die Garagen mit diesen in einem Baukörper zu vereinigen. Diese sind mindestens 4 m von der hinteren Wand des Hauptkörpers abzusetzen. Garagen sind so anzuordnen, daß sie die Bauflucht des Hauptkörpers nicht überschreiten.

Für jede Wohnung ist außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens eine Garage oder ein Einstellplatz bereitzustellen.

#### 7. Grenzabstände

Für die Abstände von den Straßengrenzen (Bauflucht) sind die Einzzeichnungen im Bebauungsplan maßgebend. Der seitliche Grenzabstand (Bauwich) muß bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden, ausgenommen Reihenhäuser, mindestens 4 m und bei Hochhäusern mindestens 12 m betragen.

#### 8. Einfriedigungen

Die Grundstückseinfriedigungen dürfen einschließlich Sockel nicht höher als 1,20 m sein. Die Sockel sollen möglichst in Naturstein, die Zäune aus Holz oder in Eisenrahmen verdrahtet zur Ausführung kommen. Die seitliche Einfriedigung ist bis zur Bauflucht einheitlich mit der Straßeneinfriedigung zu gestalten. Die Anpflanzung von Naturhecken ist erwünscht. Werbevorrichtungen dürfen nicht an der Garteneinfriedigung angebracht werden.

#### 9. Grünflächen und Gartenanlagen

Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt angelegt und unterhalten.

Die Vorgartenflächen (privates Grün) dürfen mit Gemüse- und obstbaulichen Kulturen nicht angepflanzt werden. Die Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern ist erwünscht.

10. Versorgungsleitungen

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Das anfallende Abwasser ist mit einer Steinzeugrohrleitung dem städt. Kanalisationsnetz zuzuführen. Bei Caragen und Waschplätzen ist ein Benzin- und Ölabschneider einzubauen.

Walldürn, den 9. Juni 1964



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

W