

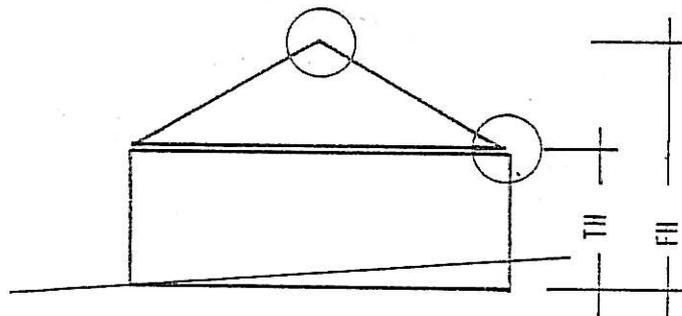
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN "HOLLERSTOCK - KIRSCHMERSEIHE II"
DER STADT WALLDÜRN

Rechtskraft: 28.09.79

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
- 1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen
(§ 4 Abs. 1 + 2 BauNVO).
- 1.11 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO,
werden nur die Ziff. 1-5 Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG u. §§ 17-20 BauNVO)
- 2.1 Die Zahl der max. zul. Vollgeschosse, sowie die max. zul.
Grund- und Geschoßflächenzahlen, richten sich nach den Eintragungen
in den Nutzungsschablonen der Anlage Nr. 4.
- 3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND-
STÜCKSFÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 3.1 Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgelegt. Die Eintragungen in
den Nutzungsschablonen der Anlage 4 sind dabei maßgebend.
- 3.2 Für die Gebäudestellung (Firstrichtung oder Gebäudelängsachse) gelten
die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.
- Sind auf einzelnen Grundstücke 2 Symbole nach Ziff. 3.2 fest-
gesetzt, so bedeutet dies, daß das Gebäude hier alternativ in einer der
beiden Richtungen erstellt werden kann.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Garagen-
linien (s. Anlage 4) festgesetzt. (Die Garagenlinien sind wie Baugrenzen
aber nur für Garagen zu handhaben.)
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach
§ 14 Abs. 1 BauNVO allgemein unzulässig.
- 4.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG u. § 12 BauNVO)
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
Flächen nach Ziff. 3.3 zulässig.

- 4.2 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 5.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)
- 5.1 Die Ausbildung der Verkehrsflächen und ihre Lage ergibt sich aus den Darstellungen der Anlage Nr. 4.
- 6.0 FLÄCHEN FÜR DAUERKLEINGÄRTEN
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)
- 6.1 Innerhalb der als Dauerkleingärten festgesetzten Flächen (s. Anlage 4) sind nur Geschirrhütten von max. 5 m² überbauter Fläche oder 15 m³ umbauten Raum, als Doppelhäuser, auf den festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.0 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (BEREICH DER HOCHHÄUSER)
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 BBauG)
- 7.1 Im Bereich der festgesetzten Hochhausflächen sind nur Gemeinschaftsgaragen für die dort zugelassenen Nutzungen, auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 7.2 Die notwendigen Kinderspielplätze sind für beide Gebäude auf den vom Verkehr abgewendeten Grundstücksflächen gem. DIN 18034 unterzubringen.
- 8.0 SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)
- 8.1 Zwischen der Jahnstraße und den Grundstücken der festgesetzten 2-geschossigen Bebauung ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 1,50 m, als öffentliche Fläche, festgesetzt.
- 8.2 Zum öffentlichen Großparkplatz an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird ein Lärmschutzzaun von min. 1,50 m Höhe festgesetzt. Anstelle eines Zaunes kann auch eine Mauer errichtet werden.
- 8.3 Die Anlagen der Ziff. 8.1 und 8.2 dürfen nur im Bereich der festgesetzten Fußwege unterbrochen werden.
- 9.0 PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BBauG)
- 9.1 Auf dem festgesetzten Lärmschutzwall und an den ausgewiesenen Standorten sind Pflanzungen mit ungiftigen Gehölzen im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

- 9.2 Im Bereich des Lärmschutzwalles kommen dabei besonders folgende Gehölze in Frage:
Hartriegel, Cotoneaster, Besenginster, Sanddorn, Goldglöckchen, Haselnuß.
- 9.3 Als Einzelbäume sind großkronige Solitärpflanzen zu verwenden dabei kommen insbesondere in Frage:
Feldahorn, Kastanie, Linde, Blutbuche oder Hainbuche.
- 10.0 FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BBauG u. § 111 Abs. 8 LBO)
- 10.1 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Vollgeschosses ist auf max. 0,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt.
(Natürliches Gelände = Gelände vor Beginn der Erdarbeiten) .
- 10.2 Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird auf max. 9,50 m bei 2-geschossigen bzw. auf 6,50 m bei 1-geschossigen Gebäuden begrenzt.
- 10.3 Die Traufenhöhe (TH) der Gebäude wird auf max. 6,50 m bei 2-geschossigen bzw. auf 4,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden begrenzt.
- 10.4 Die Höhen der Ziff. 10.2 und 10.3 werden wie folgt gemessen:



- 10.5 Eine Höhenbegrenzung der Hochhäuser nach Ziff. 10.3 und 10.4 erfolgt nicht.
- 11.0 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
- 11.1 Die zulässigen Dachneigungen im Baugebiet ergeben sich aus den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Anlage Nr. 4.
- 11.2 Abweichend von 11.1 sind Garagen im Bauwuch auch mit einem Flachdach zulässig.
- 11.3 Es sind helle Dachdeckungsmaterialien unzulässig.
- 12.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 Abs. 5 LBO)
- 12.1 Die Vorgartenflächen zu den befahrbaren Verkehrsflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 12.2 Einfriedigungen einschl. evtl. notwendiger Stützmauern dürfen zur Verkehrsfläche hin eine max. Höhe von 0,70 m erhalten. Es sind nur Jägerzäune zulässig.
- 12.3 Im Sichtwinkelbereich ist das Anlegen von Zu- und Ausfahrten unzulässig.
- 13.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs. 7 BBauG)
- 13.1 Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage Nr. 4.

AUFGESTELLT:

durch die

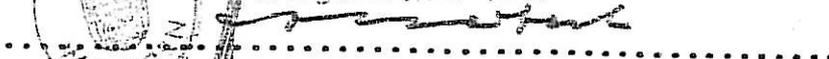
KOMMUNALE PLANUNGSGRUPPE
GLASER - KUHN - LINK



(DIE PLANER)

WALLDÜRN, den 21. Mai 1979 1979

BÜRGERMEISTERAMT
Stadt Walldüren
Bürgermeisteramt



(DER BÜRGERMEISTER)