

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

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 im eingeschränkten Gewerbegebiet 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 im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen max. 20 % im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet MI max. 5 % der Fläche der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur im GEE zulässig, dürfen aber über die maximale zulässige Gebäudehöhe nicht hinausragen.

19. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 19.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet:
- 19.1.1 Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden folgende Dachformen zugelassen.

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

- 19.1.2 **DN** DACHNEIGUNG
- 19.1.3 **DN 0-40°** Die DACHNEIGUNG wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 0 - 40° begrenzt.
- 19.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet:
- 19.2.1 **DN** DACHNEIGUNG
- 19.2.2 **DN 25-45°** Es werden nur **geneigte** Dächer mit einer DACHNEIGUNG von 25-45° zugelassen.
- 19.2.3 FLACHDÄCHER sind nur bei Garagen und Carports in Verbindung mit einer Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) zulässig.
- 19.3 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.
- 19.4 Zur Dachdeckung im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI werden nur kleinteilige rote, rotbraune, braune, schwarze, graue und blaue DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN zugelassen.
- 19.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind alle, außer weiße und reflektierende DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN, zulässig. Diese müssen nicht kleinteilig ausgeführt werden. Zu beachten ist allerdings Pkt 19.3.
- 19.6 DACHGAUBEN sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber 30% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Für DACHAUFBAUTEN im GEE gibt es keine Einschränkungen. Allerdings ist Pkt. 2.1.5 und Pkt. 2.1.7 zu beachten.

20. ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 20.1 Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage 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 im GEE dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie den Böschungsfuß des Lärmschutzwalles heranreichen.

22. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 22.1 EINFRIEDUNGEN dürfen im eingeschränkten **Gewerbegebiet** entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 22.2 EINFRIEDUNGEN dürfen im **allgemeinen Wohngebiet** und im **Mischgebiet** entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- 22.3 EINFRIEDUNGEN zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht geregelt.

22.4 Eventuelle Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziffer 12.1 und 12.2 der Festsetzungen sind zu beachten.

22.5 Stellplätze für KFZ und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Porensteine usw., wenn dies aus immissionschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Falls diese Möglichkeit nicht gegeben ist, so sind im Bereich der Grundstückszufahrten Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung (Rigolensystem) vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind gewerbliche Bauflächen, bei denen infolge der Nutzung die Gefahr besteht, dass der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird. Das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

23. ANZAHL NACHZUWEISENDER STELLPLÄTZE **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

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

24. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN **(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

24.1 FÜHRUNG VON TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen 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.

25. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

25.1 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 humoser Oberboden (Mutterboden) vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Mutterboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schutz vor Vernässung)

25.2 BODENFUNDE
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Ge-

meindeverwaltungsverbandes 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.

26. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
9923	Flurstücksnummern
	Höhenlinie mit Höhenangaben in m ü.N.N
	bestehende Gebäude
	Naherholungswald Lindig
	<u>Nachrichtlich:</u> Naturparkgrenze vom Naturpark Neckartal-Odenwald
	NATURPARK

Verfahrensvermerke

	Verfahrensschritte	Datum
1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Gemeinderatsbeschluss	am 12.12.05
2	Billigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat	am 12.12.05
3	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 24.02.07
4	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 07.03.07
5	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom – bis 18.03-19.04.07
6	Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 23.04.07
7	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom – bis 04.06-05.07.07
8	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch Gemeinderat	am 23.07.2007
9	Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 29.08.2007
10	Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 29.08.2007

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Lindig“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 23.07.2007 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 25.07.2007


-Günther-

-1. Bürgermeisterstellvertreter-



STADT WALLDÜRN



**Baugebiet
„Lindig“
Walldürn-Nord**

Planfertiger:

**Verbandsbauamt
Burgstraße 3
74731 Walldürn**



**Planzeichenerläuterung / schriftliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Lindig“**

	Datum		Datum
bearbeitet am:	14.11.06 / 07.05.07	beschlossen am	23.07.2007
geprüft am:	14.11.06 / 07.05.07	ausgefertigt am:	23.07.2007

Günther
1. Bürgermeisterstellv.

Withopf
Verbandsbauamt

Anlage: 2.1

Fertigung: 1