

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes :

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert am 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 8.08.1995 zum Erlaß vorgesehen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1. **MD** DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
Das Dorfgebiet wird in ein MD 1- und MD 2 -Gebiet, nach der Art der zulässigen Nutzung, gegliedert. (§1 (4) Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.1 MD 1 DORFGEBIET 1 (§ 5 BauNVO)
zulässig sind im Dorfgebiet 1 von §5 (2) nur die Nr.1,2,3 und Nr.6.
- 1.1.2 MD 2 DORFGEBIET 2 (§ 5 BauNVO)
zulässig sind im Dorfgebiet 2 von §5 (2) nur die Nr. 3 und Nr. 5.
- 1.1.3 MD
3WE Die maximale Anzahl der Wohnungen pro Grundstück, das im Bebauungsplan geplant ist, wird auf drei begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).
- 1.2 **GE** GEWERBEBETRIEB (§ 8 BauNVO)
zulässig sind nur nach § 8 (2) BauNVO die Nr. 1 und Nr. 2.

Von dem im Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 8 (3) BauNVO die Nr. 3 nicht zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 II Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- 2.2 0,4 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 1 und § 17 BauNVO)
- 2.3 (0,8) (1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 2 und § 17 BauNVO)
- 2.4 TH 6,50
7,50 MAXIMALE TRAUFHÖHE
Gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut
6,50 m bzw. 7,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände.
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.5 FH 10,50
12,00 MAXIMALE FIRSHÖHE
10,50 m bzw. 12,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.6 Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt (§ 18 (1) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 (1) NR 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

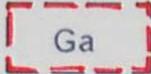
3.1  OFFENE BAUWEISE

3.2  OFFENE BAUWEISE
(NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG)
(§ 22 (2) BauNVO)

3.3  BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
Nebenanlagen (i. S von §14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
nach Nutzungsart und Bauweise (§ 16 (5) BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB)

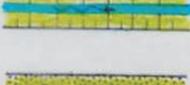
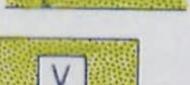
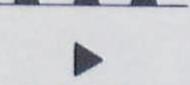
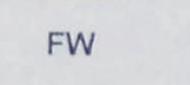
4.1  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 10 BauGB)

5.1  SICHTWINKELFLÄCHEN

5.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

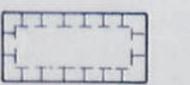
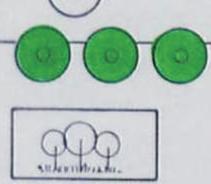
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB)

- 6.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 6.2  GEHWEG
- 6.3  WASSERGRABEN
- 6.4  GRÜNSTREIFEN (Mulden-Rigolen-System)
- 6.5  GRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 6.6  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 6.7  FESTGELEGTE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 6.8  VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 6.8.1 **FW** FELDWEG
- 6.8.2 **F+R** FUSS- UND RADWEG
- 6.8.3 **P** ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

- 7.1  GRÜNFLÄCHE Ö = öffentlich
P = privat

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 *BauGB*)

- 8.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 8.1.1  Strukturreiches heimisches Gehölz beidseitig des Wassergrabens
freiwachsende Hecke, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m.
Die Fläche ist, soweit nötig mit Landschaftsrasen einzusäen.
- 8.1.2  Im Anschluß an Verkehrsflächen; Die Flächen sind mit
Landschaftsrasen neu anzulegen und mit großkronigen Bäumen und
Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m,
(Stammumfang 16/18 cm)
- 8.1.3  AUSGLEICHSFLÄCHE § 8a BNatSchG
- Entlang des Feldweges, alle 6 bis 8 m anpflanzen von 8 Obstbäumen (Hochstämme)
 - Grünanlage zur Entwicklung einer extensiven Wiese mit standortgerechten Obstbäumen und Wildobst.
Pro 100qm ist mind. ein Streuobstbaum zu pflanzen
- 

8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

8.2.1 ④ Freiwachsende, 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Laubsträuchern. Pflanzabstand 1,00x1,00 m.

8.2.2 ⑤ Vorbereiche vor den bebaubaren Flächen mind. ein einzelstehender hochstämmiger Laubbaum und mind. 3 einzelstehende Sträucher oder eine kleine Buschgruppe pro 100 qm private Grünfläche. (Hochstamm oder Stammbusch STU 16/18 cm)

Die Pflanzenliste als Anhang zur Anlage 3 ist zu berücksichtigen. Die extensiv begrünter Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Düngung und das Anwenden von Pestiziden sind unzulässig.

8.3 Durchgrünung der Baugebiete
Festsetzungen für mind. 1 Laubbaum und mind. 5 Sträucher je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche. Die Gestaltung von Vorbereichen und Gärten soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

8.4 Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Erdaushub sollte eine Wiederverwertung im selben Bereich zugeführt werden. Mutterboden ist gesondert zu lagern (§ 1 BodSchG) und nach Möglichkeit wieder auf dem Baugrundstück zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden.

8.5 Bodenverdichtungen außerhalb der Bebauung sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur nicht zu beeinträchtigen.

8.6 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Niederdruckleuchten auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.

8.7 Oberflächenwasser von Dachflächen sollten in Regenwasserzisternen oder sonstigen Wasserbehälter zurückgehalten werden und zur Gartenbewässerung oder sonstigen Regenwassernutzungen verwendet werden.
(Beachtung der DIN 1988)

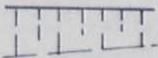
8.8 Fassadenbegrünung der Gebäude und Garagen werden empfohlen. Extensive Dachbegrünung auf Garagen werden begrüßt. (Unter Beachtung der Vorschriften siehe Punkt 14)

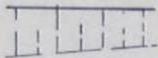
8.9 Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind bauliche Vorkehrungen im Außenbereich zu schaffen (z.B. Kompostplatz)

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) NR. 16 BauGB)

9.1  WASSERFLÄCHE (offener Wassergraben)

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BauGB)

10.1  AUFSCHÜTTUNG (Geländeneigung 1 : 1,5)

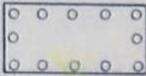
10.2  ABGRABUNG (Geländeneigung 1 : 1,5)

11. FLÄCHEN DIE MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB)

11.1  LEITUNGSRECHT

11.2 BDW / STADT Leitungsrecht zugunsten des Badenwerks / der Stadt Walldürn

12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHER SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) NR. 20 u.25 BauGB)

12.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

12.2  ANPFLANZEN von Bäumen

12.2.1 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist auf je 100 qm mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbaum laut Pflanzenliste zu pflanzen.

12.3  ANPFLANZEN von Sträucher

12.3.1 Es sollten nur einheimische Sträucher und Laubgehölze verwendet werden (Pflanzenliste)

12.4



STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen

12.4.1

Anpflanzen von Bäumen im Straßenbereich:

Hier sind einheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 -18 cm zu pflanzen. (Pflanzenliste)

12.4.2

Die Größe dieser Pflanzflächen darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit Blüten - und Kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.

12.5



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

12.6



BÄUME die erhalten bleiben sollen

12.7



Einheimische STRÄUCHER und LAUBGEHÖLZE die erhalten bleiben sollen

12.8



besonders geschütztes Biotop, nach § 24 a Abs.1 Nr.6 NatSchG, Feldhecke die erhalten bleiben soll, alle Handlungen die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten, Pflegemaßnahmen sind weiterhin zulässig. (Artenliste siehe Pflanzenliste)