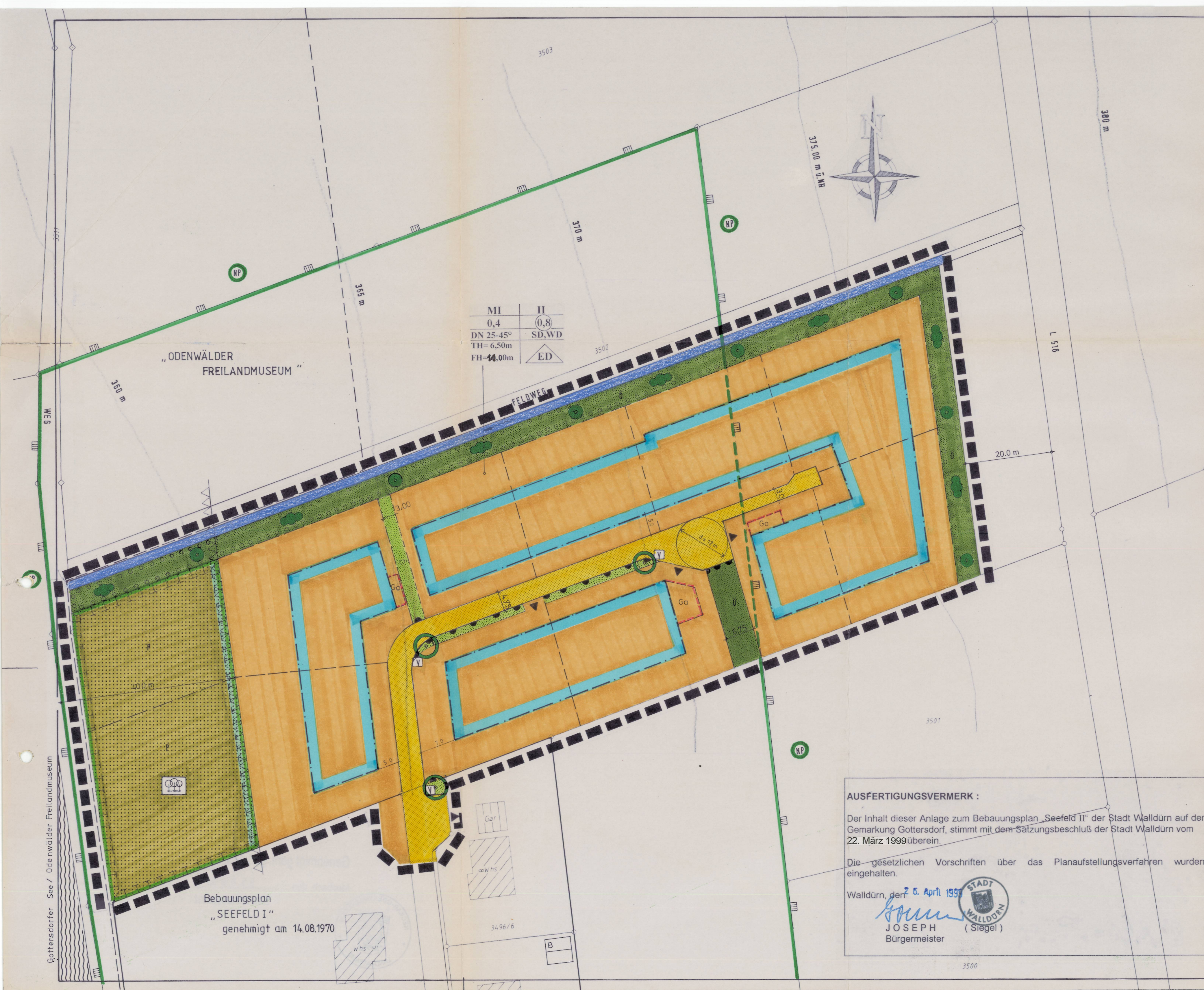




PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BaunVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBBAUORDNUNG v. 8.08.1995 (LBO 96)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1 **MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 1.2 zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe
- 1.3 Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4 Von dem im MI Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.5 Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 3 Wohnungen zugelassen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 **II** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden
- 2.2 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 2.3 **(0,8)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 2.4 **TH = 6,50** MAXIMALE TRAUFGHÖHE Gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 6,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.5 **FH=11,00** MAXIMALE FIRSHÖHE 11,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 Abs. 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 Abs. 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

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

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

- 3.1 **ED** OFFENE BAUWEISE (NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 **BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB)

- 4.1 **Ga** UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 4.2 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmte Flächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig
- 5. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB)
- 5.1 **Abstandsgrenze zum Fischweiher (40 m)**
- 5.1.1 in der festgelegten Abstandsfläche sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig (weitere Festsetzungen siehe Ziffer Nr. 8.1 bis 8.3)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 **STRASSENVERKEHRSFLÄCHE**
- 6.2 **WASSERGRABEN**
- 6.3 **ÖFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN (Mulden Rigolen System)**
- 6.4 **GRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen**
- 6.5 **BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN**
- 6.6 **FESTGELEGTE EIN- UND AUSFAHRTEN**

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- 7.2 **Ö / P** ÖFFENTLICH / PRIVAT

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 8.2 Grünfläche zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese Diese Fläche stellt den Ausgleich nach § 1a BauGB dar
- 8.3 Die bisherige Wiesenfläche ist in eine extensiv zu nutzende bzw. pflegende Streuobstwiese umzuwandeln. Dazu ist die Fläche soweit nötig mit einer landwirtschaftlichen Dauerwiesenmischung einzusäen. In der Fläche sind pro 100 qm ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mahgut ist abzuräumen. Düngung und das Anwenden von Pestiziden sind nicht zulässig
- 8.4 Stellplätze für KFZ, Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterterrassen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, daß der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrinnen mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentl. Verkehrsflächen unzulässig ist
- 8.5 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen
- 8.6 Durchgrünung des Baugebietes Die Gestaltung von Vorbereichen und Garten soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden (siehe Pflanzenliste)
- 8.7 Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen auf den Privatflächen ist es erforderlich zu den Baugesuchen ein Eingrünungsplan mit einzureichen. Damit eine zeitnahe Bepflanzung erfolgen kann, sollte die Pflanzung spätestens 1 1/2 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens realisiert werden (Siehe Ziffer 8.6 und 9.2.1)

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen und Sträucher**
- 9.2 Anpflanzen von Bäumen Je Baugrundstück ist ein hochstammiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen statt finden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen- oder Heidecharakter zu erreichen
- 9.3 **Anpflanzen von Sträucher** Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Sträucher ist eine geschlossene, freistehende Hecke anzupflanzen. Erlaubt sind ausschließlich standortheimische Arten, siehe Pflanzenliste
- 9.4 **STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich** Die Pflanzfläche ist mit Blüten- u. Kräuterreichen Wiesenmischungen anzulegen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen
- 9.5 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 8.2, 8.3, 8.6 und 9.1 bis 9.4 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß folgender Pflanzenliste zugelassen:
Pflanzenliste:
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Baumhasel sowie gängige Obstsorten für kühleres Höhenklima geeignet wie z.B. Mostbirne, Feigenbirne, Wildapfel und Zwetschge, Strauchpflanzungen wie z.B. Haselnuß, Vogelkirsche, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Vogelbeere, Schneeball, Schlehe, Hundsrose und Hartnagel

10. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 10.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO von August. 95

11. AUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 11.1 Die Verwendung Leuchtender sowie Reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren

12. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 12.1 Als Dachform werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig. Mit Ausnahme, bei Verwendung von Sonnenkollektoren ist ein Pultdach zur optimale Ausrichtung für die Nutzung von Sonnenenergie zulässig
- SD, WD, FD (Ga) **SATTELDACH, WALMDACH, Flachdächer** sind nur in Verbindung mit begrüntem Garagendächern zulässig
- 12.2 **DN 25-45°** Die DACHNEIGUNG wird auf 25-45° begrenzt
- 12.3 Abweichend hiervon kann eine Befreiung erfolgen, wenn die Verwendung von Sonnenkollektoren dies erforderlich machen
- 12.4 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber 30 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten
- 12.5 Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen
- 12.6 Bei nachträglichen Anbauten sind die Dächer der Bauform anzupassen
- 12.7 Zur Dachdeckung dürfen nur naturore bis rotbraune und graue kleinformatige Dacheindeckungsmaterialien verwendet werden

13. ANTENNEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 13.1 Mehr als eine Antennenanlage und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig

14. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 14.1 Vorflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gartensinnig anzulegen und zu unterhalten

15. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 15.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m und Sockel eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten

16. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 16.1 **■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereich

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

- 17.1 **ALTLASTEN** werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Stadt unverzüglich zu verständigen
- 17.2 Bei Erdarbeiten unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden. (Massenausgleich)
- 17.3 Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden
- 17.4 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen
- 17.5 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Mutterboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, um die Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schutz vor Vernässung)
- BODENFUNDE** beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutz wird verwiesen
- 17.6 Das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Diese Festsetzung ist notwendig, um den Anforderungen der hier zur Anwendung kommende EAE-Richtlinie Rücksicht nehmen zu können

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand
- angrenzender Fischweiher
- Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne
- Abgrenzung des Naturparks Neckartal-Odenwald
Für die Teilfläche von ca. 0,38 ha wurde mit dem Schreiben vom 14.05.98 der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung von der Verordnung des Naturparks „Neckartal-Odenwald“ (§ 6 VO i.V.m. § 63 Abs. 1 NatSchG) erteilt

STADT
ORTSTEIL
WALLDÜRN
GOTTERS DORF

Bebauungsplan
SEEFELD II
Lageplan M. 1:500

STADT WALLDÜRN:
BGM Joseph

PLANFERTIGER:
VERBANDSBAUAMT
Walldürn

Anlage: 3
Datum: 19.10.1998
Fertigung: 5