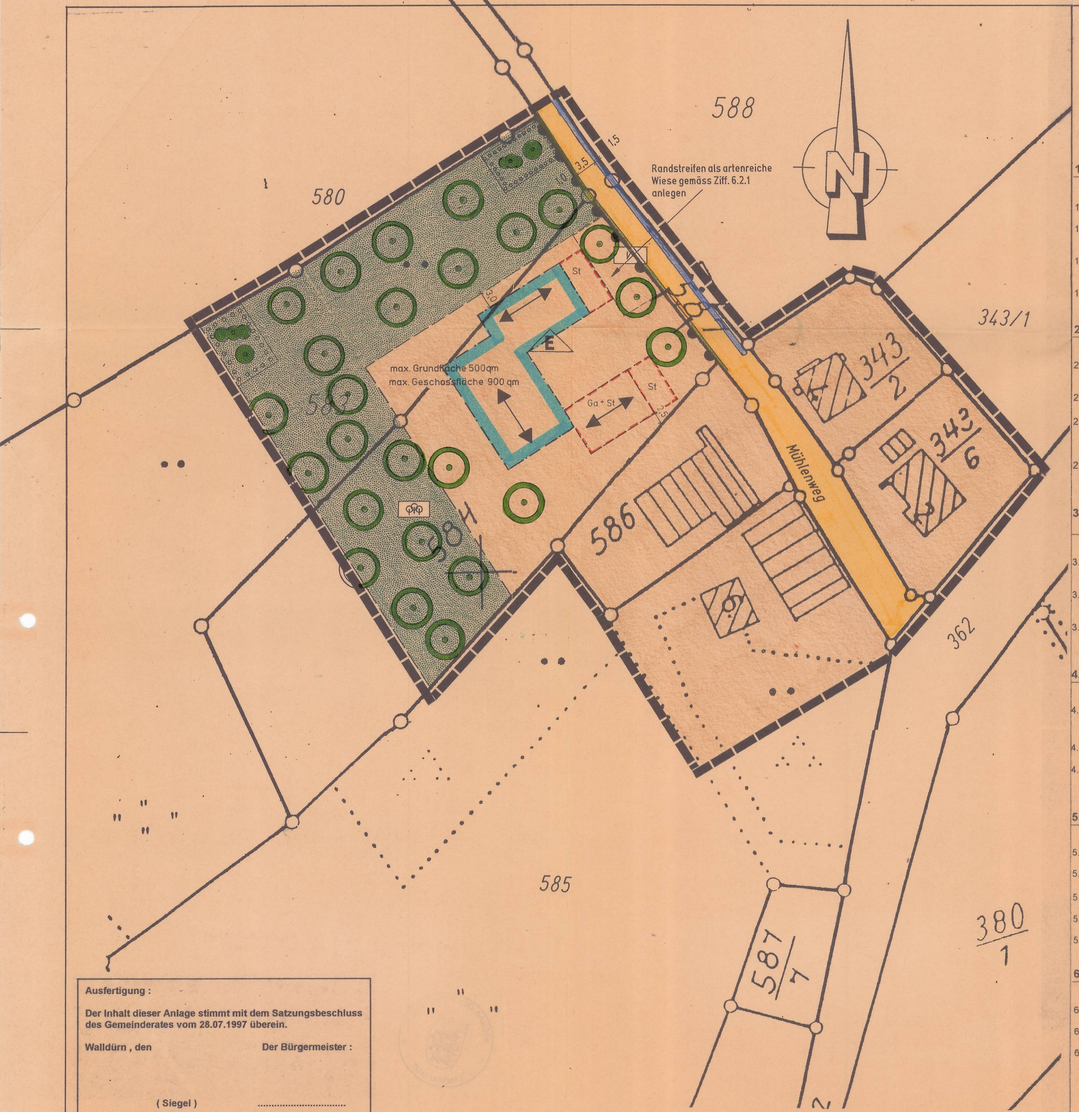


Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.07.1997 überein.

Walldürn , den **Der Bürgermeister :**

(Siegel) .....

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

DIE NACHFOLGENDEN FESTSETZUNGEN GELTEN NUR IN DEM NOCH NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSBEREICH DER FLST. NR. 584 und 585

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1 Die Bauflächen verbleiben im Aussenbereich nach § 35 BauGB.

1.1.1 Zugelassen werden Wohngebäude und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

1.1.2 Zur Wahrung einer dem Weiler angepassten Baustruktur werden in Wohngebäuden nur max. 2 Wohnungen zugelassen.

1.1.3 Beherbergungsbetriebe und Appartements werden nicht zugelassen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 2 BAUGB, § 16 BAUNVO

2.1 Die max. Traufhöhe (Schnittpunk Aussenwand mit der Dachhaut) über dem natürlichen Gelände wird auf 5,00 m begrenzt.

2.2 Die max. Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wird auf 10,50 m begrenzt

2.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude oder bei Höhenversatz des an den Gebäudeteil angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante.

2.4 Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

3.1 E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BAUNVO)

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)

3.3 Hauptfirstrichtung der Gebäude - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB

4.1 St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

4.2 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche oder in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

5.1 Strassenverkehrsfläche

5.2 Festgelegter Einfahrtsbereich

5.3 V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5.5 Wegseitengraben

6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1 Private Grünflächen

6.2 Wiesenfläche mit Streuobstbäumen

6.2.1 Die Streuobstbaumwiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Dabei ist je 150qm ein Baum anzupflanzen. Die Wiesenflächen dürfen max. 2-mal jährlich, jedoch nicht vor Ende Juni bzw. September gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Die Baumartenhinweise der Pflanzenliste sind zu beachten. Einfriedigungen dieser Fläche zur freien Landschaft hin sind unzulässig.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB

7.1 Oberflächenbefestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einer Versickerungsrate ≥ 200 l/s/ha auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hinweis :
Die Versickerungsrate einschließlich des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Materialnennung und durch ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

7.2 Untackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden, wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen, nicht zugelassen.

7.3 Aussenbeleuchtungen sind zum Schutz nachtfliegender Insekten mit Natriumdampfhochdrucklampen der neuen Generation auszustatten. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ein Dauerbetrieb ist zu vermeiden.

Hinweise :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugrundstückes zu verwenden.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser vor dessen Ableitung zu erfassen, durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten !

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, **Buchstaben a und b, BAUGB**

8.1 Standort für das Anpflanzen von Bäumen

8.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Abweichungen bis zu 5m werden zugelassen.

8.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.2.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind feldgehölzartige Hecken anzulegen. Je 150 qm Fläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Randsaum ist als Wiese anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung einer artenreichen Entwicklung ist jeglicher Einsatz von Pestiziden in diesen Flächen untersagt. Der Baumartenhinweis der Pflanzenliste ist zu beachten.

Hinweis:
Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) vorgenommen werden.

8.3 Zur Bepflanzung werden allgemein nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste, Anlage Nr. 4, zu beachten. Mit dem Baugesuch ist ein Pflanzplan vorzulegen. Die Bepflanzung ist mit der Bebauung zu vollziehen.

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

§ 9 Abs. 7 BAUGB

9.1 Grenze der Aussenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB- Massnahmengesetz

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.08.1995

10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

10.1 Als Fassadenmaterialien werden nur Putzflächen oder Holzverschalungen in gedeckten Farbtönen zugelassen.

10.2 Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren im Dachbereich.

11. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

11.1 Als Dachformen werden nur Satteldächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.

11.2 Die Dachneigung wird auf 40 bis 50° begrenzt.

12. DACHGESTALTUNG

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

12.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

12.2 Dachgauben werden nur mit einem Abstand zu den Giebelwandflächen von mind. 2,00 m zugelassen. Die max. Breite je Einzelgaube wird bei Spitzgauben auf 3,0 m und bei Schleppgauben auf 4,0 m begrenzt.

13. EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

13.1 Es werden nur offene Einfriedigungen bis 1,50 m Gesamthöhe zugelassen. Die Beschränkung gemäß Ziff. 6.2.1 ist zu beachten.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Geplante Grundstücksgrenze

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
DIPL. ING. MANFRED BÜHLING - DIPL. ING.(FH) GERHARD LEIBLEIN - DIPL. ING.(FH) DIRK LYSIAK
74804 MOSBACH POSTFACH 1425 - 74821 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

STADT WALLDÜRN
STADTTEIL NEUSASS- ZIEGELHÜTTE

AUSSENBEREICHSSATZUNG

LAGEPLAN M. 1: 500

DIE GEMEINDE

STADT WALLDÜRN

Joseph
Bürgermeister

DER PLANFERTIGER:
BÜRO FÜR KOMMUNLPLANUNG
M.BÜHLING-G.LEIBLEIN-D.LYSIAK
SCHILLERSTRASSE 29 - 31
74821 MOSBACH TEL.06261-92900

ANLAGE: 3
FERTIGUNG: 3
DATUM: 29.01.1997