

ZEICHENERKLÄRUNG

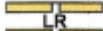
1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

1.1  Baugrenze

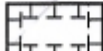
2. VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.1  Einfahrtsbereich

3. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)


3.1  Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Walldürn GmbH

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)


5.1  Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern


5.2  Fläche für den Erhalt von Sträuchern

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

7.1  bestehende Grenzen

7.2  bestehende Gebäude

7.3  Nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop

7.4  Niederspannungsfreileitung

7.5  Ortsdurchfahrtsgrenze

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne von § 2 (1) LBO wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

2. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 2.1 Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die Versorgungsleitungen dürfen ohne Rücksprache mit den Stadtwerken Walldürn weder freigelegt noch überbaut werden.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. 9 (1) 20 BauGB)

- 3.1 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
- 3.2 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal in der Neusasser Straße zu entwässern.
- 3.3 **Erhalt der Schlehenfeldhecke im Nordwesten**
Die Fläche mit der Schlehenfeldhecke im Nordwesten des Geltungsbereichs wird erhalten. Die Hecke kann alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. In der Zeit dazwischen dürfen nur in die Einfahrt ragende Zweige zurückgeschnitten werden. Der Saum der Hecke ist einmal jährlich zu mähen, um eine Ausbreitung der Gehölze in das Baufenster zu verhindern. Das Auf-den-Stock-Setzen und der Rückschnitt der Hecke sind nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 4.1 **Baum- und Strauchpflanzungen am Südrand**
Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 5 m breite Fläche für das Anpflanzen festgesetzt. Auf 50 % dieser Fläche sollen Heckenabschnitte aus gebietsheimischen Sträuchern angelegt werden. Dazwischen sind mindestens sechs Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.
- Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 xv; 60-100 cm
- Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

5. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

- 5.1 **Erhalt der Gehölzreihe im Osten**
Die Fläche an der Böschung im Osten des Geltungsbereichs, in der eine Gehölzreihe stockt, wird erhalten. Die Gehölze sind wie bisher zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.