

Bebauungsvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Earnholz"
in Walldürn.

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 BBauG).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237 BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21)
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108)
5. ~~§§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und~~ 111 Abs. 1.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151 LBO)

B. FestsetzungenI. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 3

Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 4

Allgemeines

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

(2) Die zulässige Geschoßflächenzahl ergibt sich aus der

Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse.

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gem. § 17 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen werden.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Bebauungsplan Einzelhäuser eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gem. § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO.
- (3) Für die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Festsetzungen von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragungen im Bebauungsplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 8

Grenz- und Gebäudeabstand

- (1) Die auf einem Grundstück einzuhaltenen seitlichen Grenzabstände müssen mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LEO bleiben unberührt.

IV. Baugestaltung

§ 9

Gestaltung der Bauten

- (1) Die Gebäudelängsseite soll in der Regel mindestens 11 m betragen.
- (2) Die Gebäudelängsseite darf höchstens 15 m betragen.
- (3) Die Höhe der Gebäude darf von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zur höchsten Traufe bis zu 6,50 m betragen.

- (4) Die höchste Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Die Dachneigung darf bei den Hauptgebäuden bei flachgeneigtem Dach höchstens 32° betragen. Für die Dachdeckung ist dunkles nichtglänzendes Material zu verwenden.
- (7) Ein Kniestock ist nur bis zu höchstens 0,30 m zulässig.
- (8) Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 10

Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in ^{einem} angemessenen Größenverhältnis und guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen.
- (2) Nebengebäude dürfen nur eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,00 m betragen.
- (3) Garagen werden an der Grundstücksgrenze zugelassen. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen und dürfen die Höhe von 2,50 m (Außenmaß) nicht überschreiten.

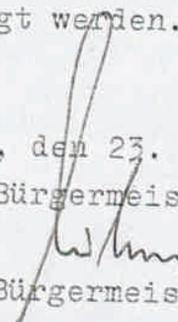
§ 11

Einfriedigungen

- (1) Als Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind Sockel bis 0,30 m mit Heckenhinterpflanzung oder Drahtgeflecht im Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung gestattet.
- (2) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf an öffentlichen Straßen und Plätzen nicht höher als 1,00 m, an Straßeneinmündungen nicht höher als 0,80 m sein.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende als in Abs. 1 - 3 vorgeschriebene Einschränkungen verlangt werden.

Walldürn, den 23. April 1971

Das Bürgermeisteramt


Bürgermeister