

# Schriftliche u. Zeichnerische Festsetzungen Planzeichenerläuterung

nach dem Baugesetzbuch (BauGB)  
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## RECHTSGRUNDLAGEN

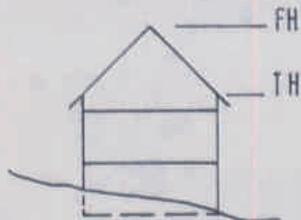
- |    |                       |           |             |          |            |
|----|-----------------------|-----------|-------------|----------|------------|
| 1. | Baugesetzbuch         | BauGB     | v. 08.12.86 | BGBL.    | I.S. 2253  |
| 2. | Baunutzungsverordnung | BauNVO    | v. 23.01.90 | BGBL.    | I.S. 127ff |
| 3. | Landesbauordnung      | LBO       | v. 28.11.83 | geändert | 01.04.85   |
| 4. | Planzeichenverordnung | PlanzV 90 | v. 18.12.90 |          |            |

## 1.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- |        |    |   |
|--------|----|---|
| 1.1.   | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)   |
| 1.1.1. |    | Der Abs. 3 wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).                              |
| 1.2.   | MI | Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  |
| 1.2.1. |    | Vom Abs. 2 werden die Nr. 7 und 8 der Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). |

## 2.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- |        |  |   |
|--------|--|---|
| 2.1.   | II   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>§ 16 (2) 3 BauNVO  |
| 2.1.1. |  | Im Dachgeschoß wird ein weiteres Vollgeschosß ausnahmsweise zugelassen, wenn die Traufen- und Firsthöhe sowie die Dachneigung eingehalten wird. |
| 2.2.   | 0,4    0,6   | Grundflächenzahl<br>§ 16 (2) 1 BauNVO   |
| 2.3.   | <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">0,8</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center;">1,0</div> </div> | Geschoßflächenzahl<br>§ 16 (2) 2 BauNVO   |
| 2.4.   |  | Max. Firsthöhe 10,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände<br>§ 16 (2) 4 BauNVO  |
| 2.5.   |  | Max. Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 6,25 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände<br>§ 16 (2) 4 BauNVO   |



2.6. Bezugspunkt zum messen der Höhen (FH und TH) ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt.

2.7.  Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzung nach Art und Maß  
§ 16 (5) BauNVO

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

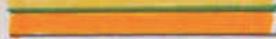
3.1.  offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig).  
§ 22 (2) BauNVO

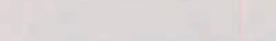
3.2.  Baugrenze  
§ 23 (1,3) BauNVO

3.3.  Firstrichtung der Hauptgebäude (zwingend), sofern keine zeichnerischen Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen wurden sind die Gebäude senkrecht oder parallel zur Vorderen Baugrenze zulässig.

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

4.1.  Straßenverkehrsfläche

4.2.  Straßenbegrenzungslinie

4.3.  Gehweg

4.4.  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.4.1. Zweckbestimmung:

4.4.1.1.  öffentliche Parkflächen

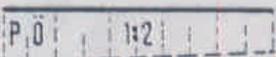
4.4.1.2.  Anliegerstraße

4.4.1.3.  Verkehrsbegleitgrünflächen

4.4.1.4.  Bäume, Standorte für das Anpflanzen von Bäumen (einheimische Gehölze) in den Verkehrsgrünflächen

5.0. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG EINES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

5.1.  Flächen für Aufschüttungen

5.2.  Flächen für Abgrabungen

6.0. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) SOWIE DEREN ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2. Ein- bzw. Ausfahrten

6.2.1.  Einfahrtsbereich

6.2.2.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.0. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr 12 BauGB)

7.1.  Fläche für Versorgungsanlagen

7.1.1. Zweckbestimmung:

7.1.2.  Elektrizität

7.1.3.  Gasversorgung

8.0. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.1.  Sichtwinkelflächen

8.1.2. Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,7 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß EAE 85 S. 58 und ff.)



15.0. EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 15.1. Einfriedungen einschließlich evtl. vorhandener Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.  
Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr. 8.1.2. ist zu beachten.

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

- 16.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

17.0. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 17.1.   
F Abstandsfläche zum Friedhof  
(bis zur Bestattungsgrenze) 25 Meter  
(nach Bestattungsgesetz)

18.0. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 18.1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 18.2.  Geplante Grundstücksgrenzen

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

- 19.1. Im Geltungsbereich dürfen in neueinzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Holz und Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

STADT WALLDÜRN

BEBAUUNGSPLAN

Dörrebrunnen

MASSTAB

1 : 500

STADT WALLDÜRN DER BÜRGERMEISTER



K.-H. JOSEPH

PLANFERTIGER

HOCHBAUAMT

GEROLD

FERTIGUNGSDATUM

ANLAGE  
FERTIGUNG  
DATUM

NR.  
NR.

2.2

4

26. SEPTEMBER 1991

k