

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

DiskWORD.DörreSpl.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes :

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert am 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 und der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) vom 8.08.1995 zum Erlaß vorgesehen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1. **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Der Abs. 3 wird nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 u. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 **II** Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- 2.2 Im Dachgeschoß wird ein weiteres Vollgeschoß ausnahmsweise zugelassen, wenn die Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung eingehalten wird .
- 2.3 **0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 1 und § 17 BauNVO)
- 2.4 **0,8** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 2 und § 17 BauNVO)
- 2.5 **TH 6,25** MAXIMALE TRAUFGHÖHE
Gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut 6,25 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände.
(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.6 **FH 10,50** MAXIMALE FIRSHÖHE
10,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.7 Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt (§ 18 (1) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

Dachneigung

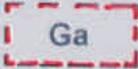
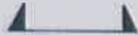
**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN,
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 (1) NR 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1  OFFENE BAUWEISE
(NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG)
(§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2  BAULINIE (§ 23 (2) BauNVO)
- 3.3  BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
Nebenanlagen (i. S. von §14 BauNVO) sind nur innerhalb der
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) NR. 11 BauGB)

- 4.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 4.2  GEHWEG
- 4.3  VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 4.3.1 **A** ANLIEGER

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BauGB)

- 5.1  UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- 5.1.2 soweit keine weiteren Flächen für Garagen und überdachte
Stellplätze festgesetzt sind, sind diese nur innerhalb der
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Ein- und Ausfahrtsbereich
- 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 10 BauGB)

6.1  SICHTWINKELFLÄCHEN

6.2 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 15 BauGB)

7.1  GRÜNFLÄCHE Ö = öffentlich

7.2 Zweckbestimmung:



PARKANLAGE

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHER SOWIE MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) Nr.20 u. 25 BauGB)

8.1  Anpflanzen von Bäumen auf öffentlicher Grünfläche

8.2  Anpflanzen von Sträucher auf öffentlicher Grünfläche

8.3  Bäume die erhalten bleiben sollen

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

9.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) NR. 1 LBO)

- 10.1 Die Verwendung Leuchtender sowie Reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.

11. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) NR. 1 LBO)

- 11.1 Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden zugelassen:

SD, WD	SATTELDACH, WALMDACH
DN 25-40°	DACHNEIGUNG 25-40 °

- 11.2 Es sind nur NATURROTE und ROTBRAUNE bis DUNKELBRAUNE DACHDEINECKUNGSMATERIALIEN zulässig.

12. ANTENNEN (§ 74 (1) NR. 4 LBO)

- 12.1 Mehr als eine Antennen-und Satelittenanlage je Gebäude ist unzulässig.

13. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

- 13.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 13.2 Eine Versiegelung der Bodenoberflächen außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Stellplätze und deren Zufahrten zu Garagen sind zur Grundwassererneuerung mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

14. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

- 14.1 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. 6.2 sind zu beachten.

15. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

- 15.1 ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereich

16. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

16.1

ALTLASTEN

werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwad-Kreis und die Stadt unverzüglich zu verständigen.

BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

17. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. (1) NR. 10 BauGB)



Abstandsfläche zum Friedhof
(bis zur Bestattungsgrenze) 25 m (nach Bestattungsgesetz)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARACKTER



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Bestehender Zaun



Bestehende Mauer



Bestehende Hecke

STADT

WALLDÜRN

STADTTEIL

WALLDÜRN

Bebauungsplan - Änderung

DÖRREBRUNNEN

LAGEPLAN M 1:500

<p>STADT WALLDÜRN  BGM Joseph</p>	<p>PLANFERTIGER : VERBANDSBAUAMT WALLDÜRN </p>	<p>Anlage: 3 Datum: 02.10.97 Fertigung: 4</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------