

Bürgermeisteramt Walldürn

Schriftliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan "Kleinflurlein" in Walldürn

1.) Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan, Anlage 4 (M 1:500).

2.) Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1a BBauG)

2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen, sowie die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetrieben.

(§ 4, Abs.1 und 2 der BauNVO)

2.2 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4, Abs.3, außer Ziffer 5 und 6 allgemein zulässig.

2.3 Das Dorfgebiet (MD) dient vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

(§ 5, Abs.1, Abs.2, Ziffer 1, 2, 3, 4, 5 und Abs.3 der BauNVO)

2.4 Im MD-Gebiet sind lt. § 5, Abs.2, Ziffer 6, 7, 8, 9 und 10 nicht zulässig.

2.5 Das Mischgebiet (Mi) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6, Abs.1 und 2 der BauNVO).

2.6 Im Mi-Gebiet sind Ausnahmen nach § 6, Abs.3 nicht zulässig.

2.7 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung des Schul- und Sportzentrums, wie Real-, Haupt- und Sonderschulen, Turnhalle, Mehrzweckhalle, Schulsport- und Spielplätze sowie des Hallenbades (§ 11, Abs.1 und 2 der BauNVO).

3.) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1a BBauG)

3.1 Die Zahl der Vollgeschosse im Planungsgebiet richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (Anlage Nr.4).

3.2 Dabei bedeuten:

II = max. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)

II = 2 Vollgeschosse (zwingend)

III = max. 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze) im SO-Gebiet.

3.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8, die max. zulässige Geschoßflächenzahl auf 1,0 und die max. Baumassenzahl auf 8,0 begrenzt, soweit keine kleineren Werte in der Nutzungsschablone (Anlage Nr.4) festgesetzt sind.

4.) Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1b BBauG und § 22 BauNVO)

4.1 In Teilbereichen wird die offene oder besondere Bauweise festgelegt, gem. den Eintragungen in der Nutzungsschablone.

4.2 Die besondere Bauweise kennzeichnet sich dadurch, daß Baukörper mit seitlichem Grenzabstand bis 200 m Baulänge zulässig sind.

4.3 Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

4.4 Für die First- und Traufrichtung oder Hauptgebäudelängsachsen gelten die in der Anlage Nr.4 des Bebauungsplanes eingetragenen Symboldarstellungen.

5.) Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1c BBauG)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 6,0 ar. Die Bauplatzgrößen bewegen sich zwischen 6 und 10 ar.

6.) Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1d BBauG)

6.1 Der Erdgeschoßfußboden ist im Mittel gemessen max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.

6.2 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Geländeoberfläche festlegen.

7.) Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

7.1 Im WA-Gebiet bis 20,0 qm Grundfläche zulässig.

8.) Garagen und Stellplätze

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1e BBauG)

8.1 Garagen und Stellplätze sind entsprechend den jeweils geltenden Richtzahlen nachzuweisen.

8.2 Garagen im Kellergeschoß sind unzulässig.

8.3 Straßenabstand

a) Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist bei Senkrechtstellung der Garage ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

b) Zwischen Garagenwand und öffentlicher Verkehrsfläche ist bei Parallelstellung ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

9.) Verkehrsflächen

(§ 9, Abs.3 und 4 BBauG)

9.1 Die Verkehrsflächen und die freizuhaltenden Sichtwinkelflächen sind exakt einzuhalten. Die Errichtung einer Einfriedigung im Bereich der Sichtwinkelflächen ist nicht zulässig.

10.) Grünflächen und Kinderspielplätze

(§ 9, Abs.8 BBauG)

10.1 Grünflächen und Kinderspielplätze sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

10.2 Der Kinderspielplatz ist an den Grenzen zu den Verkehrsflächen mit einem zwingenden Bewuchs aus nichtgiftigen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Innerhalb sind Schattenbäume anzupflanzen.

10.3 Bei Kinderspielplätzen sind höhere Einfriedigungen erlaubt.

11.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111, Abs.1, Ziffer 1 LBO)

11.1 Die Dächer der Gebäude sind als Flach-, Sattel-, Shed- oder Walmdächer zulässig, soweit im Bebauungsplan keine Einschränkungen getroffen wurden.

11.2 Die Dachneigung darf max. 30° betragen, soweit keine andere Dachneigung festgelegt wurde.

11.3 Bei geneigten Dächern ist nur dunkles, reflexfreies Dachdeckungsmaterial zulässig.

11.4 Dachaufbauten können zugelassen werden, bedürfen im Einzelfall jedoch der Genehmigung durch das Baurechtsamt.

11.5 Garagen an der Grundstücksgrenze sind zulässig.

11.6 Werbeanlagen sind im WA-, SO- und Mi-Gebiet an der Stätte der eigenen Leistung auch als Leuchtwerbeanlage zulässig (§ 111, 1.2 LBO).

12.) Außenanlagen

- 12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.
- 12.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigungen im WA- und MD-Gebiet darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Im Mi- und SO-Gebiet ist die Gesamthöhe bis 2,0 m in Maschendraht erlaubt.
- 12.3 Sichtschutzeinrichtungen sind im Abstand von 3,0 m, von der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, zulässig.
- 12.4 Türen und Tore dürfen nicht in den Gehweg- oder Straßenraum aufgehen.
- 12.5 Die bebaubaren und unbebauten Flächen sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 12.6 Stützmauern sind, sofern es das natürliche Gelände erfordert, zulässig.
- 12.7 Die bei der Neuanlage von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden.
- 12.8 Baugrundstücke, die an landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzen, sind Einfriedigungen bzw. Bepflanzungen nur in einem Abstand von 0,50 m zulässig.
- 12.9 Im Bereich der Sichtwinkelflächen (s. Einträge im Lageplan) sind Sträucher, Hecken, Bäume und Einfriedigungen unzulässig, mit Ausnahme von kriechenden Gewächsen. Das Gelände ist hier auf $\pm 0,20$ m über OK. Straße oder Gehweg abzutragen. Zu- und Ausfahrten im Sichtwinkelbereich sind unzulässig.

Walldürn, den 13. Februar 1974

Stadtbauamt:



Das Bürgermeisteramt:



Schürmann
Bürgermeisterstellv.

4