

Bürgermeisteramt Walldürn

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Obere- und Mittelheide" in Walldürn

1. Geltungsbereich

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

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1a BBauG)

2.1 Das Reine Wohngebiet (WR) dient ausschließlich dem Wohnen (§ 3, Abs.1 und 2 der BauNVO).

2.2 Im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3, Abs.3 der BauNVO zulässig.

2.3 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4, Abs.1 und 2 der BauNVO).

2.4 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4, Abs.3, Ziffer 1 der BauNVO zulässig.

2.5 Das Sondergebiet (SO-Gebiet) dient der Unterbringung von Sport-, Spiel- und Erholungsflächen sowie der Jugendherberge mit den erforderlichen Gebäulichkeiten, soweit diese nach Lage und Bestimmung für Jugendherbergszwecke dienen. (§ 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 lt. § 17 der BauNVO:

- I + IU = max. 1 Erdgeschoß + 1 Untergeschoß (Höchstgrenze)
- II = max. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- III = max. 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze im SO-Gebiet)

3.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird lt. § 17 der BauNVO auf 0,4, die Geschosflächenzahl auf $\textcircled{0,6}$, $\textcircled{0,8}$ bzw. $\textcircled{1,0}$

festgesetzt. Die genaue Abgrenzung ist in der Nutzungsschablone (Anlage 4) ersichtlich.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

- 4.1 Im WR- und WA-Gebiet wird die offene Bauweise (o) festgelegt, gem. den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- 4.2 Die besondere Bauweise (b) im SO-Gebiet kennzeichnet sich dadurch aus, daß Baukörper mit seitlichem Grenzabstand bis 65,0 m Baulänge zulässig sind.
- 4.3 Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.4 Für die First- und Traufrichtung oder Hauptgebäudelängsachsen gelten die in der Anlage 4 des Bebauungsplanes eingetragenen Symboldarstellungen.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1c BBauG)

- 5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 7,00 ar. Die Bauplatzgrößen bewegen sich zwischen 7,00 und 14,00 ar.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1d BBauG)

- 6.1 Der Erdgeschoßboden ist im Mittel gemessen max. 0,50 m für die Häuser, die talseitig der Straße stehen, über der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.
Für die Häuser, die bergseitig der Straße stehen, ist der Untergeschoßboden im Mittel gemessen max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.
- 6.2 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Geländeoberfläche festlegen.

7. Garagen und Stellplätze

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1e BBauG)

- 7.1 Garagen und Stellplätze sind entsprechend den jeweils geltenden Richtlinien nachzuweisen.
- 7.2 Bei den Wohngebäuden I + IU nach Maß der baulichen Nutzung ist der Einbau der Garage im Hauptgebäude möglich.
- 7.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

8. Verkehrsflächen und Höhenlage

(§ 9, Abs.3 und 4 BBauG)

- 8.1 Die Verkehrsfläche und die freizuhaltenen Sichtwinkel- und Sichtfelderflächen sind exakt einzuhalten. Die Errichtung einer Einfriedigung im Bereich der Sichtwinkel- und Sichtfelderflächen ist nicht zulässig.
- 8.2 Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist aus den Längenschnitten (Anlage 5 bis 7) ersichtlich.

9. Versorgungsflächen

(§ 9, Abs.5 BBauG)

- 9.1 Eine Fläche für die bestehende Trafostation einschl. einer evtl. Erweiterung ist ausgewiesen. Schaltschränke sind bereits innerhalb des Baugebietes erstellt.
- 9.2 Die Stromzuführung zu den Wohngebäuden erfolgt mit Erdkabel.

10. Grünflächen und Spielplätze

(§ 9, Abs.8 BBauG)

- 10.1 Grünflächen und Spielplätze 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 zu pflanzen.
- 10.3 Bei den Kinderspielplätzen sind als Einfriedigungen höhere Einzäunungen erlaubt.

11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111, Abs.1, Ziffer 1 LBO)

- 11.1 Die Dächer der Gebäude sind als Flach-, Sattel- und Walm-dächer 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 Dach-deckungsmaterial 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 innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

12. Außenanlagen

(§ 9, Abs.14, 15 und 16 BBauG)

- 12.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen an den Hausgrundstücken über 1,0 m sind genehmigungspflichtig.
- 12.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung an den öffentlichen Verkehrsflächen darf das Maß von 0,70 m nicht überschreiten.
- 12.3 Türen und Tore dürfen nicht in den Gehweg- oder Straßenraum aufgehen.
- 12.4 Die bebaubaren und unbebauten Flächen sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 12.5 Stützmauern sind, sofern es das natürliche Gelände erfordert, zulässig.
- 12.6 Die bei der Neuanlage von Straßen, Wegen und Gehwegen entstehenden Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden.
- 12.7 Im Bereich der Sichtwinkel- und Sichtfelderflächen (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 O.K. Straße oder Gehweg abzutragen. Zu- und Ausfahrten im Sichtwinkelbereich sind unzulässig.

13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1 Bei der Bewirtschaftung des an das Baugebiet angrenzenden Stadtwaldes (nordöstlich des SO-Gebietes und 1 Grundstück im WR-Gebiet) wird die Stadt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nehmen.
- 13.2 Bei allen Gebäuden, die in einer Entfernung von 30 m und weniger an den Waldbaumbestand angrenzen, müssen ausreichende Funkenflugfänger an den Kaminen vorgesehen werden.
- 13.3 Der Böschungskopf zur B 47 (siehe Einzeichnung Anlage 4) ist mit einem zwingenden Bewuchs aus standortgebundenen Gehölzen als Lärmschutzpflanzung zu versehen (Eingrünung nach Beck TU Berlin, Heft 12). Die Bepflanzung hat der Grundstückseigentümer vorzunehmen und zu unterhalten bzw. zu pflegen.
- 13.4 Bei der Erstellung von Gebäuden innerhalb der Schalldrucklinie (WA-Gebiet) hat sich der Bauherr gegen evtl. Lärmbelästigung zu schützen und dementsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Walldürn, den 25. September 1976

Stadtbauamt

Müller

Das Bürgermeisteramt:

Hollerbach

(Hollerbach)
Bürgermeister