GEMEINDEWALD DISTR II LIMES

Hinweis:
Siehe Teilaufhebungsplan zum Bebauungsplan Rotbild / Höpfinger Pfad vom 18.07.2001

Nachrichtlich Bebauungsplan „Dreisteinheumatte der Stadt Walldürn"

Nachrichtlich Bebauungsplan „Katzenwiesen / VIP II"

GI | 0,8 | 1,0 | a | SD/SHD/FD | DN 0-30° | TH= max. 12,00 m | FH = max. 15,00 m

MÖGLICHE ERWEITERUNGSFLÄCHE (G)

Rotbild

Höpfinger Pfad

Birkenbüschlein

Birkenbüschleinsweg

Altziegelhaus

Katzenwiesen

Bundesstr.

LIMES

Schriftliche Festsetzungen und Planzeichenerläuterung

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch BauGB i.d.F. vom 08.12.86 BGBl. I S. 2253
2. Baunutzungsverordnung BauNVO v. 23.01.90 BGBl. I S. 1237
3. Landesbauordnung LBO v. 28.11.83 geändert 01.04.95
4. Planzeichenverordnung PlanzVO v. 18.12.90

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplanänderung „Rotbild / Höpfinger Pfad" des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" vom 23.11.2004 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 30.11.2004

Joseph
-Verbandsvorsitzender-

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM-WALLDÜRN (Siegel)

NUTZUNGSSCHABLONE

GI		Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	1,0	Grundflächenzahl	Baumassenzahl / ~~Geschossflächenzahl~~
a	SD SHD FD	Bauweise	Dachausbildung
DN 0-30°		Dachneigung	

1:1000

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

1.1 GI 1 — INDUSTRIEGEBIET 1 (§ 9 BauNVO)

1.11 AUS GRUNDEN DES VORBEUGENDEN IMMISSIONSSCHUTZES WIRD DAS INDUSTRIEGEBIET GEGLIEDERT (§ 1 ABS. 4 BauNVO)
IN DEM GEBIET GI 1 BETRAGT DER AUSBENWERT FÜR DAS AUF DIE AUßENBAUTEILE VON PRODUKTIONSHALLEN BEZOGENE SCHALLISOLATIONSMAß:

BEI TAG IM GI 1-GEBIET 70 dB(A)
BEI NACHT IM GI 1-GEBIET 60 dB(A)

SÄMTLICHE PRODUKTIONSANLAGEN IM PLANGEBIET SIND ZU UMHAUSEN, WENN DER LÄRMWERT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

HINWEIS:

DIE WERTE 70 dB(A) BEI TAG
60 dB(A) BEI NACHT
GELTEN GLEICHZEITIG AUCH ALS IMMISSIONSRICHTWERTE.

1.12 VOM ABS 3 DES § 9 BauNVO WIRD DIE NR. 2 NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO)

1.13 ANLAGEN, DIE EINER IMMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHEN GENEHMIGUNG NACH DEM FÖRMLICHEN VERFAHREN BEDURFEN, SIND IN DEM GEBIET GI 1 NICHT ZULÄSSIG (4 BImSchG V SPALTE 1) (BGBl V. 24.07.1985 S. 1586).

1.2 GI 2 — INDUSTRIEGEBIET 2 § 9 BauNVO

1.21 VOM ABS. 3 DES 3 9 BauNVO WIRD DIE NR. 2 NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO)

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB)

2.1 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) WIRD AUF 0,8 FESTGESETZT (§ 19 BauNVO)

2.2 9,0 — BAUMASSENZAHL (BMZ) WIRD AUF 9,0 FESTGESETZT (§ 21 BauNVO)

2.3 MAX. FIRSTHÖHE (FH) ~~15 METER~~ 16 METER (geändert)
MAX. TRAUFHÖHE (GEMESSEN AM SCHNITTPUNKT DER AUßENWAND MIT DER DACHHAUT) ~~12 METER~~ 14 METER (geändert)

2.4 DIE TRAUFHÖHE IST AUCH DIE MAX. FLÄCHDACHHÖHE (FD).

2.5 DER BEZUGSPUNKT ZUM MESSEN DER HÖHEN (FH, TH UND FD) IST DAS NATÜRLICHE GELÄNDE, DAS SICH AN DAS GEBÄUDE AN DER TIEFSTEN GELÄNDESTELLE ANSCHLIEßT (§ 18 ABS. 1 BauNVO).

2.6 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

3.0 BAUWEISE OBERBAUBARER UND NICHT OBERBAUBARER GRUNDSTOCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB)

3.1 a — ABWEICHENDE BAUWEISE; VON DER IN DER OFFENEN BAUWEISE ZULÄSSIGEN LÄNGE, GEBÄUDEAUSDEHNUNGEN SIND BIS 150 METER ZULÄSSIG (§ 22 ABS. 4 BauNVO)

3.2 BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

3.3 NEBENANLAGEN, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDE HANDELT, SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG (§ 14 ABS. 1 BauNVO).

~~4.0 FLÄCHEN FÜR BAHNEN UND DIE HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB)~~

4.1 ~~BAHNANLAGEN~~

4.11 ~~DIE PLANGEBIET IST EIN GLEISANSCHLUß AN DIE BAHNLINIE WALLDÜRN-HÖPFINGEN HARDHEIM VORGESEHEN.~~ gestrichen

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAuGB)

5.1 GEHWEG

5.2 STRABENVERKEHRSFLÄCHEN

5.3 SCHRAMMBORD

5.4 STRABENBEGRENZUNGSLINIE

5.5 FW — FELDWEG

5.6 VERKEHRSBEGLEITGRONFLÄCHEN

5.61 BÄUME, STANDORTE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (EINHEIMISCHE GEHÖLZE) IN DEN VERKEHRSBEGLEITGRONFLÄCHEN

5.7 ~~DIE BREITE DES VERKEHRSFLÄCHEN-ANSCHLUSSES JE GRUNDSTÜCK WIRD AUF 5,00 M BEMESSEN. JE BAUGRUND-STÜCK IST NUR EINE ZU-/AUSFAHRT ZULÄSSIG.~~

6.0 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB)

6.1 LR — LEITUNGSRECHT

6.11 LEITUNGSRECHT ZUGRUNSTEN DER STADT WALLDÜRN

6.2 DIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 13 BauGB)

6.21 UNTERIRDISCH

6.22 ZWECKBESTIMMUNG

6.221 A K — ABWASSERKANAL

7.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 16 UND ABS. 6 BauGB)

7.1 WASSERFLÄCHEN

7.12 ZWECKBESTIMMUNG

7.121 WASSERGRABEN OFFEN

7.2 F — FEUERLÖSCHTEICH

8.0 MABNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB) UND 25 b BauGB)

8.1 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN) §9(1)25a BauGB

8.12 BÄUME (EINHEIMISCHE GEHÖLZE)

8.13 STRÄUCHER (BODENSTÄNDIGE STRÄUCHER)

8.14 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN §9(1)25 b BauGB

8.141 STRÄUCHER

8.15 DIE PFLANZSTANDORTE UND DAS PFLANZMATERIAL ERGEBEN SICH VERBINDLICH AUS DEM BEIGEFÜGTEN GRÜNORDNUNGSPLAN. DIE PFLANZUNGEN SIND IM BAUANTRAG NACHZUWEISEN.

9.0 FLÄCHEN DIE VON DER BAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BauGB)

9.1 W — WALDABSTANDSGRENZE 30 METER (NACH FORSTGESETZ)

9.2 DIE NUTZUNG DES WALDABSTANDES ALS LAGERFLACHE WIRD ZUGELASSEN.

10.0 GRONFLACHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

10.1 GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICHE NUTZUNG

10.2 ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE

11.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BauGB)

11.1 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

11.11 ZWECKBESTIMMUNG

11.12 ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

12.0 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BauGB)

12.1 DA — ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL

12.12 LIMES — DURCH DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET VERLÄUFT DER LIMES.
VOR BODENEINGRIFFEN IST EINE DENKMALRECHTLICHE GENEHMIGUNG ERFORDERLICH. FÜR ARCHÄOLOGISCHE UNTERSUCHUNGEN VOR BEGINN DER ERSCHLIEßUNGS- UND BAUARBEITEN IST MIT EINER ARBEITSDAUER VON CA. 8 - 15 WOCHEN ZU RECHNEN.

13.0 MABNAHMEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

13.1 EINE STANDIGE GRUNDWASSERABLEITUNG IST UNZULÄSSIG

13.21 BEI ALLEN BAUMARNAHMEN SIND MUTTERBODEN (OBERBODEN) UND UNTERBODEN GETRENNT AUSZUBAUEN, VORRANGIG EINER WIEDERVERWERTUNG ZUZUFÜHREN UND BIS DAHIN GETRENNT ZU LAGERN. MUTTERBODEN DARF NICHT MIT UNTERBODEN ÜBERDECKT ODER VERMISCHT WERDEN.

13.22 WÄHREND DER BAUMARNAHMEN SIND BODENVERDICHTUNGEN IM UMFELD DER BAUSTELLEN WEITGEHEND ZU MINIMIEREN. DER NATÜRLICHE GEWACHSENE BODEN IST VOR ERHEBLICHEN UND NACHHALTIGEN VERÄNDERUNGEN ZU SCHÜTZEN.

13.23 ALS LAGER SIND MIETEN VORZUSEHEN, DIE DEN EINHALT DER BODENFUNKTIONEN NACH § 1 BodSchG GEWÄHRLEISTEN (SCHÜTTHÖHE MAX. 2 M, SCHUTZ VOR VERNÄSSUNG ETC.)

13.24 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND ZUFAHRTEN ZU STELLPLÄTZEN UND ÖFFENTLICHEN GARAGEN SOLLTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG WIE RASENPFLASTER MIT GROBEN FUGEN, RASENGITTERSTEINEN, SCHOTTERRASEN ODER FEINSCHOTTER AUSGEFÜHRT WERDEN. ALTERNATIV KÖNNEN GARAGENZUFAHRTEN ALS FAHRSTREIFEN IN EINER BREITE VIS ZU 0,6 M AUSGEPFLASTERT ODER AUSGELEGT WERDEN.

13.25 FALLS BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BODENARBEITEN GERUCHLICHE UND/ODER SICHTBARE AUFFÄLLIGKEITEN BEMERKT WERDEN, DIE AUF BODENVERUNREINIGUNGEN HINWEISEN, IST DAS UMWELTSCHUTZAMT BEIM LANDRATSAMT NECKAR-ODENWALD-KREIS UNVERZÜGLICH ZU VERSTÄNDIGEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO)

14.0 WERBEANLAGEN (§ 73 (1) 1 LBO)

14.1 WERBEANALGEN AUF FASSADENFLÄCHEN DÜRFEN 5 % (5 PROZENT) EINER GEBÄUDESEITE NICHT ÜBERSCHREITEN. ES DÜRFEN KEINE BLENDENDEN SOWIE REFLEKTIERENDEN FARBEN VERWENDET WERDEN. BELEUCHTETE WERBEANLAGEN DIE ÜBER DIE MAXIMALE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE HINAUSRAGEN SIND UNZULÄSSIG

15.0 DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 73 (1) 1 LBO)

15.1 SD, SHD, FD
DN 0-30°
PD, WD
GEMÄß DEN EINTRAGUNGEN IN DEN NUTZUNGSSCHABLONEN WERDEN ZUGELASSEN:
SD= SATTELDACH, SHD = SHEDDACH, FD = FLACHDACH,
DN=DACHNEIGUNG 0 - 30°
NATURFARBIGE UND HELLE JEDOCH NICHT REFLEKTIERENDE DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN DÜRFEN VERWENDET WERDEN.
PD = PULTDACH, WD = WALMDACH
(§ 74 (1) 1 LBO VOM 08.08.1995)

16.0 ANTENNEN (§ 73 (1) 3 LBO)

16.1 ES IST NUR 1 ANTENNENANLAGE JE GEBÄUDE ZULÄSSIG.

17.0 STELLPLÄTZE UND EINFREIDIGUNGEN, GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN (§ 73 (1) 5 LBO)

17.1 FÜR BETRIEBSPARKPLÄTZE WIRD NACH JEDEM 6. STELLPLATZ DIE ANPFLANZUNG EINES GROßKRONIGEN, HEIMISCHEN LAUßBAUMES AUF MIN. 4,0 QM PFLANZFLÄCHE ZUR AUFLOCKERUNG DER PARKFLÄCHE VORGESCHRIEBEN. ZUR PFLANZZEIT HAT DER BAUM IN 1 M HÖHE EINEN UMFANG VON MIN. 20 CM AUFZUWEISEN.

17.2 ~~ARBEITS-, LAGER-, PARKIERUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT MEHR ALS 2,0 M AN ÖFFENTLICHEN ODER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN HERANREICHEN.~~

17.3 ALLE NICHT ALS ARBEITS-, LAGER, PARKIERUNGS- UND VERKEHRSFLÄCHEN DIENENDEN GRUNDSTÜCKSTEILE SIND ALS GRONFLACHEN ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

17.4 EINFRIEDIGUNGEN MÜSSEN VOM STAMMFUß DER BÄUME MIN. 2,5 M ABSTAND EINHALTEN.

18.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

18.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

18.2 GEÄNDERTE BZW. ERWEITERTE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

19.0 DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

19.1 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

19.2 GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

19.3 GEBÄUDEBESTAND

19.4 X — AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rotbild / Höpfinger Pfad

des Verbandsindustrieparks VIP
auf der Gemarkung Walldürn

1. ÄNDERUNG DURCH VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

MAßSTAB 1:1000

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND
DER VERBANDSVORSITZENDE — JOSEPH

PLANFERTIGER — SILCHMÜLLER-WITTHOFF

FERTIGUNGSDATUM — ANLAGE NR 3 / FERTIGUNG NR 2 / DATUM 23.11.2004