

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Schießmauer II" der Stadt 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 Reine Wohngebiet (WR) dient ausschließlich dem Wohnen
(§ 3 Abs. 1).

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 sind zulässig.

Es sind nur max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

2.2 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen
(§ 4 Abs. 1 + 2 Baunutzungsverordnung).

Zulässig sind Anlagen nach § 4 Abs. 1 + 2.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht gestattet.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Gebäude mit
höchstens 2 Wohnungen zulässig.

2.4 Das Dorfgebiet (MD) wird gem. § 5 Abs. 1, 2 + 3 gezoniert.

Es dient dem Wohnen sowie einer vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle.

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:

I = 1 Vollgeschoß

II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II = 2 Vollgeschosse zwingend

3.3 Die max. zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen
ergeben sich aus der Nutzungsschablone.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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

- 4.1 Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgelegt gem. den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
- 4.2 Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) zulässig.
Maßgebend hierfür sind die Abstandsvorschriften nach der LBO.
- 4.3 Für die Firstrichtung oder Hauptgebäudelängsachse gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Symbole.

5. Mindestgröße der Bauparzellen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 c BBauG)

- 5.1 Die Mindestgrößen der Baugrundstücke betragen 600 qm.

6. Höhenlagen der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 d BBauG)

- 6.1 Der Erdgeschoßfußboden ist im Mittel gemessen max. 0.50 m über den angrenzenden Verkehrsflächen anzuordnen.
- 6.2 Bei 1-geschossiger Bauweise gilt eine Traufhöhenbegrenzung von max. 4.00 m, bei 2-geschossigen Gebäuden von 6.50 m, bezogen auf die festgelegten Geländeoberkante.
- 6.3 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Geländeoberfläche festlegen.

7. Nebenanlagen

(§ 14 Baunutzungsverordnung)

Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen bis zu 20 qm Grundfläche zulässig.

Sie sind entweder mit dem Wohnhaus in eine bauliche Einheit, oder, falls freistehend, mit einem Flachdach bzw. Satteldach, max. 30°, auszuführen.

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 sind im seitlichen Grenzbereich bis max. 8.00 m Länge bei einer max. Höhe von 2.50 m möglich.

8.3 Straßenabstand

a) Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist bei Senkrechtstellung der Garage ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten.

b) Zwischen Garagenwand und öffentl. Verkehrsfläche ist bei Parallelstellung ein Abstand von 1.50 m einzuhalten.

9. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 3 u. 4 BBauG)

Die Verkehrsflächen und die freizuhaltenden Sichtwinkel-
flächen sind exakt einzuhalten.

10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

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

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

10.3 Bei geneigten Dächern ist nur dunkles oder dunkelbraunes, reflexfreies Dachdeckungsmaterial zu verwenden.

10.4 Dachaufbauten bzw. Dachgauben sind nicht zulässig.

10.5 Garagen an den Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich mit Flachdach zu versehen.

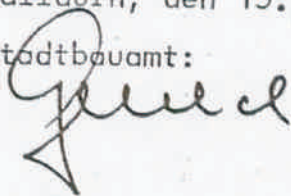
10.6 Werbeanlagen sind im WA- und MD-Gebiet an der Stätte der eigenen Leistung zulässig (§ 111, 1.2 LBO).

11. Außenanlagen

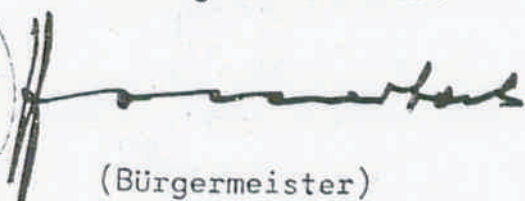
- 11.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 1.00 m sind genehmigungspflichtig.
- 11.2 Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf das Maß von 1.00 m nicht überschreiten.
- 11.3 Türen und Tore dürfen nicht in den Gehweg- oder Straßenraum aufgehen.
- 11.4 Die bebaubaren und unbebauten Flächen sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 11.5 Stützmauern sind, sofern es das natürliche Gelände erfordert, zulässig.
- 11.6 Die bei der Neuanlage von Straßen und Wegen entstehenden Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden.
- 11.7 Baugrundstücke, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind Einfriedigungen bzw. Bepflanzungen nur in einem Abstand von 0.50 m zulässig.
- 11.8 Im Bereich der Sichtwinkelflächen (s. Einträge im Lageplan) sind Sträucher, Hecken und 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 15. 3. 1974

Stadtbauamt:



Das Bürgermeisteramt:



(Bürgermeister)