SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHIESSMAUER III" DER STADT WALLDÜRN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

1.2 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, werden nur die Ziff. 1-5 Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG u. §§ 17 - 20 BauNVO)

2.1 Die Zahl der max. zul. Vollgeschosse, sowie die max. zul. Grund- und Geschoßflächenzahlen richten sich nach den Eintragungen in den Nutzungsschablonen der Anlage Nr. 4.

3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Für die Gebäudestellung (First- oder Gebäudelängsachse) gelten die in der Anlage Nr. 4 dargestellten Symbole.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Garagenlinien festgesetzt. Die Garagenlinien sind wie Baugrenzen aber nur für Garagen zu handhaben.

3.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein unzulässig.

4.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG u. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach Ziff. 3.3 zulässig.

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit werden 2 Garagen für zulässig erklärt.

5.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

5.1 Die Ausbildung der Verkehrsflächen und ihre Lage ergibt sich aus den Darstellungen der Anlage Nr. 4.

6.0 SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)

6.1 Zwischen der Jahnstraße und den Grundstücken an der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Lärmschutzwall mit einer min. Höhe von 1,50 m festgesetzt.

6.2 Die Anlage nach Ziff. 6.1 darf nur im Bereich des Fußweges am Punkt D_2 , s. Darstellung in der Anlage Nr. 4 unterbrochen werden.

7.0 PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 u. 25 BBauG)

7.1 Auf dem festgesetzten Lärmschutzwall und an den ausgewiesenen Standorten (s. Darstellung der Anlage Nr. 4), sind Pflanzungen mit ungiftigen Gehölzen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.

7.2 Im Bereich des Lärmschutzwalles kommen dabei besonders folgende Gehölze in Frage:
Hartriegel, Cotoneaster, Besenginster, Sanddorn, Goldglöckchen und Haselnuß.

7.3 Als Einzelbäume sind großkronige Solitärpflanzen zu verwenden. Dabei kommen insbesondere in Frage:
Feldahorn, Kastanie, Linde, Blutbuche oder Hainbuche.

8.0 FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGEN

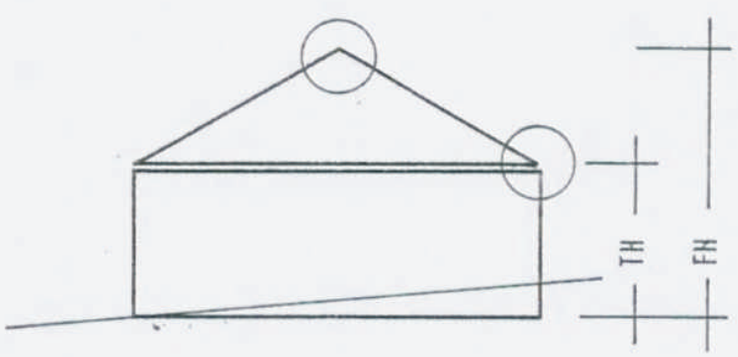
(§ 9 Abs.2 BBauG u. § 111 Abs. 8 LBO)

8.1 Die Fußbodenhöhe des ersten sichtbaren Vollgeschosses ist auf max. 0,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände festgesetzt. (Natürliches Gelände = Gelände vor Beginn jeglicher Erdarbeiten).

8.2 Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird auf max. 9,50 m bei 2-geschossigen bzw. auf 6,50 m bei 1-geschossigen Gebäuden begrenzt.

8.3 Die Traufenhöhe (TH) der Gebäude wird auf max. 6,50 m bei 2-geschossigen bzw. auf 4,00 m bei 1-geschossigen Gebäuden begrenzt.

8.4 Die Höhen der Ziff. 8.2 und 8.3 werden wie folgt gemessen:



9.0 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.4 BBauG u. § 111 Abs.1 Ziff. 1 LBO)

9.1 Die max. zul. Dachneigungen ergeben sich aus der Anlage Nr. 4.

9.2 Abweichend von den Dachneigungen nach Ziff. 9.1 sind Garagen im Bauwich auch mit einem Flachdach zulässig.

9.3 Im Gesamtgebiet sind helle Dachdeckungsmaterialien unzulässig.

10.0 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 4 BBauG u. § 111 Abs. 5 LBO)

10.1 Die Grundstücksflächen zu den Verkehrsflächen hin sind gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

10.2 Einfriedigungen einschließlich eventuell notwendiger Sockelteile und kleiner Stützmauern, dürfen eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.

AUFGESTELLT:

durch die

KOMMUNALE PLANUNGSGRUPPE
GLASER - KUHN - LINK

.....
(DIE PLANER)

WALLDÜRN, den 21. Mai 1979 1979

BÜRGERMEISTERAMT

Stadt Walldürn
Bürgermeisteramt

.....
(DER BÜRGERMEISTER)