

WA ₁	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
g	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₂	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	DN 25°-48°
TH	max 7,5m



PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBAUORDNUNG v. 8.08.1995 (LBO 95)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Das WA-Gebiet wird nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gegliedert in WA 1 - Gebiet, WA 3 - Gebiet, WA 2 - Gebiet, WA 4 - Gebiet
 - Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im WA 1 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO nur die Nr. 1 zugelassen. Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen Nutzungen nicht zugelassen.
 - Im WA 2 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1 und die Nr. 2 für zulässig erklärt. Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen Nutzungen nicht zugelassen.
 - Im WA 3 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, Nr. 2 und die Nr. 3 für zulässig erklärt. Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen Nutzungen nicht zugelassen.
 - Im WA 4 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, Nr. 2 und die Nr. 3 für zulässig erklärt. Ausnahmsweise werden hier von § 4 Abs. 3 BauNVO die Nr. 1 und die Nr. 3 zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß (II Vollgeschosse) und als Höchstmaß (III Vollgeschosse) (§ 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
 - Im Dachgeschoss wird unter Einhaltung von Traufhöhe und Dachneigung ein weiteres Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen.
 - Als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen wird die tiefste Stelle des natürlichen Geländes am Gebäude festgesetzt (§ 18 BauNVO)
 - TH Traufhöhe
- FESTSETZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen
- BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig.
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - GST Gemeinschaftsstellplätze
 - ST Stellplätze die innerhalb der Widobstandsfläche zulässig sind.
 - Von den erforderlichen Stellplätzen ist mindestens ein Stellplatz pro Wohnsinn auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die restlichen Stellplätze können als Ablösestellplätze von der Gemeinde erworben werden. Die Ablösung ist mit der Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Gemeinbedarfsfläche
 - Einrichtungen und Anlagen
 - Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Flächen für Sportanlagen
 - Sportanlage
- FLÄCHEN FÜR DIE BEHALTUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Sichtwinkelflächen
 - Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtwinkelnutzung ab einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen
 - Gehweg
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
 - Einfahrt
- VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Versorgungsflächen
 - Elektrizität
 - Gas
 - Wasser
- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Abwasser
 - Hebeanlage
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- MIT GEM.-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Flächen für Leitungsrechte
 - Die Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit belastet.
- VON DER BEHALTUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Widobstandsfläche
 - Lärmschutzwall
 - Höhe der Aufschüttung
 - Der Lärmschutzwall wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und bleibt zur ordnungsgemäßen Nutzung bis zur Wällmitte in Privateigentum der jeweiligen Baugrundstücke.
- FLÄCHEN FÜR PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
 - Anpflanzung
 - Säule
 - Sträucher
 - Einzelbaum, standortgenau
 - Die Pflanzarten ergeben sich verbindlich aus dem beigefügten Grundrundsplan.
 - Die Anpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen. Die Pflanzung hat bis spätestens zur Schlussabnahme zu erfolgen.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Aufschüttung
 - Abgrabung
 - Die Höhen der Aufschüttungen und der Abgrabungen ergeben sich aus der beigefügten Straßenplanung mit Straßenquerprofilen.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und verbleiben in Privateigentum.

- Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen gehen nicht in das Straßengestüt über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken (siehe § 12 Abs. 5 Straßengesetz).
- ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 73 LBO)
- AUSSEHE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - Die Verwendung reflektierender und leuchtender Farben oder Materialien an den Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen sind Glasflächen wie z.B. Sonnenkollektoren.
 - DN Dachneigung
 - 25°-48° Es werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zugelassen.
 - Als Dachdeckungsmaterialien sind nur kleinteilige, rotbraune oder rote Baustoffe zulässig.
 - Im Bereich 'Maria Rast' werden geneigte Flachdächer zugelassen.
 - ANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - Eine sichtbare Außenantenne ist j. Hauptgebäude zulässig. Die Farbe der Aufhänganlage ist der Umgebung anzupassen (bei Privatantennen).
 - GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - Wartungsflächen sind als Grünflächen farnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
 - Eine Versiegelung der Bodenoberflächen außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig. Grünstückzufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
 - EINFRIEDRUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - Einfriedrungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form eines Holzgitterzaunes oder als Hecke mit landspracher Pflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten, wobei ein Sockel bis 0,30 m Höhe zulässig ist.
 - SKENZE DES RAUMLICHERN GELÄNDEREICHES (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Räumlicher Geltungsbereich
 - Abgrenzung des Änderungsbereiches
 - auflösende Festsetzungen
 - DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER
 - Grundstücksgrenze
 - Nutzungsschraube

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
 Der Inhalt dieser Anlage zur Bebauungsplan - Änderung 'Vorderer Wasen' der Stadt Waidurn auf der Gemarkung Waidurn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Waidurn vom 28.09.1999 überein.
 Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.
 Waidurn, den 08.10.1999
 JOSEPH
 Bürgermeister (Siegel)

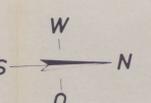
STADT WALLDÜRN
 STADTTEIL WALLDÜRN
 BEBAUUNGSPLAN
VORDERER WASEN
 Änderung durch vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
 Lageplan M. 1:500

STADT WALLDÜRN
 BSM Joseph

PLANFERTIGER:
 VERBANDSBAUHAUT
 Waidurn

Anlage 3
 Datum: 28.09.1999
 Fertigung: 1

BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER / AUERBERG"



Vorderer Wasen
 Top Aufnahme
 M 1500
 April 91

WA ₁	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
g	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₂	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₁	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₁	II - III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	DN 25°-48°
TH	max 8,75m

WA ₁	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₁	II - III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	DN 25°-48°
TH	max 8,75m

WA ₁	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₁	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
g	DN 25°-48°
TH	max 7,5m

WA ₃	II - III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	DN 25°-48°
TH	max 8,75m