AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der hier vorliegende Bebauungsplan „ Gütleinsacker II "der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Altheim, bestehend aus schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen (Lageplan M.1:500 vom 30.04.1997) stimmt mit dem Satzungsbeschluß der Stadt Walldürn vom 02. Juni 1997 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 05. Juni 1997

JOSEPH
Bürgermeister

STADT WALLDÜRN
(Siegel)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBAUORDNUNG v 8.08.1995 (LBO 96)

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

1.1 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Vom Abs. 3 werden die Nr. 3,4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 II — Zahl der VOLLGESCHOSSE als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

2.2 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

2.3 (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

2.4 TH = 6,50 — MAXIMALE TRAUFHÖHE
Gemessen am Schnittpunkt der Ausserwand mit der Dachhaut 6,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände. (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.5 FH-10,50 — MAXIMALE FIRSTHÖHE
10,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.6 — Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt (§ 18 (1) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 E — OFFENE BAUWEISE (NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG) (§ 22 (2) BauNVO)

3.2 — BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

3.3 — Sofern keine zeichnerischen Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen wurden, ist diese senkrecht oder parallel zur Baugrenze zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 ABS.1 NR. 4 BauGB)

4.1 Ga — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 10 BauGB)

5.1 — SICHTWINKELFLÄCHEN

5.2 — Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB)

6.1 — STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

6.2 — GEHWEG, FUSSWEG

6.3 V — GRUNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen

6.4 — BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

6.5 — FESTGELEGTE EIN- UND AUSFAHRTEN

6.6 — VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

6.6.1 P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

7.1 — ÖFFENTLICHE GUNFLÄCHE

7.2 — PARKANLAGE

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 BauGB)

8.1 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.2 — Entwicklung einer extensiven Wiese

9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BauGB)

9.1 — AUFSCHÜTTUNG (Geländeneigung 1 : 1,5)

9.2 — ABGRABUNG (Geländeneigung 1 : 1,5)

10. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BauGB)

10.1 — FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Zweckbestimmung:

10.2 — ELEKTRIZITÄT

11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25 BauGB)

11.1 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen

11.2 — ANPFLANZEN von Bäumen

11.2.1 — Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen statt finden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen-oder Haincharakter zu erreichen.

Die festgelegten Flächen oder Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind dabei vorrangig zu beachten.

11.3 — STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich

11.3.1 — Die Größe dieser Pflanzflächen darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit Blüten - und Kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.

11.4 — Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Die Sichtwinkelflächen (s. Punkt 5.2) sind zu beachten.

Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 11.1 bis 11.6 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen.

11.5 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN mit Bindung für die Bepflanzungen und der Erhaltung von Sträucher

11.6 — Einheimisches Feldgehölz das erhalten bleiben soll.

11.6.1 — alle Handlungen die zu einer Beeinträchtigung des Feldgehölzes führen können, sind verboten; Pflegemaßnahmen sind weiterhin zulässig.

12. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 23 BauGB)

12.1 — Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

13. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 74 (1) NR. 1 LBO)

13.1 — Die Verwendung Leuchtender sowie Reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden ist unzulässig.

14. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) NR. 1 LBO)

14.1 — Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen werden zugelassen:

SD, WD — SATTELDACH, WALMDACH
DN 25-38° — DACHNEIGUNG 25-38 °

14.2 — Es sind nur NATURROTE und ROTBRAUNE bis DUNKELBRAUNE DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN zulässig.

15. ANTENNEN (§ 74 (1) NR. 4 LBO)

15.1 — Mehr als eine Antennenanlage und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

16. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

16.1 — Vorflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, sondern sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

17. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) NR. 3 LBO)

17.1 — Einfriedungen einschließlich Stützmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Die Einschränkungen im Bereich der Sichtwinkelflächen nach 5.2 ist zu beachten.

18. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)

18.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereich

19. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BauNVO)

19.1 — ALTLASTEN
werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, sind das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwad-Kreis und die Stadt unverzüglich zu verständigen.

19.2 — BODENFUNDE
beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderterm Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutz wird verwiesen.

19.3 — Bei Erdarbeiten unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden. (Massenausgleich)

19.4 — Arbeits-, Lager- und Abstellflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt und betrieben werden.

19.5 — In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenver-dichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

19.6 — Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wieder-verwertung zuzuführen. Der Mutterboden ist bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Boden-funktion nach §1 BodSchG gewährleisten. (Schutz vor Vernässung)

19.7 — Stellplätze für KFZ und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässi-en Belag auszuführen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARACKTER

— Bestehende Grundstücksgrenzen

— Geplante Grundstücksgrenzen

8 — aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand

STADT WALLDÜRN
ORTSTEIL ALTHEIM

Bebauungsplan

GÜTLEINSACKER II

Lageplan M. 1:500

STADT WALLDÜRN Joseph	PLANFERTIGER : VERBANDSBAUAMT Walldürn	Anlage : 3 Datum 30.04.1997 Fertigung: 2