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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GRZ 0,4	GFZ 0,8
g	

BEBAUUNGSPLAN
"STEINACKER / AUERBERG"

BESTAND
GEBÄUDE MIT NUTZUNG
MARIA RAST

Vorderer Wasen
Top Aufnahme
M 1:500
April 01

PLANZEICHENERLÄUTERUNG, ZEICHNERISCHE UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE 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 96)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 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

1.3 Von § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 WA_1 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.

1.5 WA_2 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.

1.6 WA_3 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.

1.7 WA_4 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

2.2 GFZ 0,8 / GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

2.3 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)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

2.4 Im Dachgeschoß wird unter Einhaltung von Traufhöhe und Dachneigung ein weiteres Vollgeschoß ausnahmsweise zugelassen.

2.5 Als Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen wird die tiefste Stelle des natürlichen Geländes am Gebäude festgesetzt (§ 18 BauNVO)

TH Traufhöhe

3. FESTSETZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen

4. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.2 g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.4 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zur vorderen Baugrenze zulässig

4.5 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.6 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung
4.6.1 GST Gemeinschaftsstellplätze
4.6.2 ST Stellplätze, die innerhalb der Waldabstandsfläche zulässig sind.

4.7 Von den erforderlichen Stellplätzen ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die restlichen Stellplätze können als Ablösestellplätze von der Gemeinde erworben werden. Die Ablösung ist mit der Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORTANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Gemeinbedarfsfläche

Einrichtungen und Anlagen

5.1.2 Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

5.1.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

5.2 Flächen für Sportanlagen

5.2.1 Sportanlage

6. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtwinkelflächen

6.1.1 Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung ab einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

7.2 Gehweg

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
7.4.1 P Öffentliche Parkfläche
7.4.2 V Verkehrsberuhigter Bereich
7.4.3 V Verkehrsbeglitgrün

7.5 Bereich ohne Ein - u. Ausfahrt

7.6 Einfahrt

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1 Versorgungsflächen

Zweckbestimmung
8.1.1 Elektrizität
8.1.2 Gas
8.1.3 Wasser

9. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung
9.1.1 Abwasser
HA Hebeanlage

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche

PRIV. Private Grünfläche

Zweckbestimmung
10.1.1 Parkanlage
10.1.2 Spielplatz

11. MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Flächen für Leitungsrechte

11.1.1 Die Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit belastet.

12. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 W Waldabstandsfläche

12.2 LS Lärmschutzwall

12.2.1 H Höhe der Aufschüttung

12.2.2 Der Lärmschutzwall wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und bleibt zur Ordnungsgemäßen Nutzung bis zur Mitte in Privateigentum der jeweiligen Baugrundstücke.

13. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

13.1.1 Anpflanzung

Bäume
Sträucher
Einzelbaum, standortgenau

13.2 Die Pflanzenarten ergeben sich verbindlich aus dem beigefügten Grünordnungsplan.

13.3 Die Anpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen.
Die Pflanzung hat bis spätestens zur Schlußabnahme zu erfolgen.

14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

14.1 Aufschüttung

14.2 Abgrabung

14.3 Die Höhen der Aufschüttungen und der Abgrabung ergeben sich aus der beigefügten Straßenplanung mit Straßenquerprofilen.

14.4 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 Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken (siehe § 12 Abs. 5 Straßengesetz).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 73 LBO)

15. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

15.1 Die Verwendung reflektierender und leuchtender Farben oder Materialien an den Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen sind Glasflächen wie z.B. Sonnenkollektoren.

15.2 DN Dachneigung

15.2.1 25°-48° Es werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zugelassen.

15.2.2 Als Dacheckungsmaterialien sind nur kleinteilige, rotbraune oder rote Baustoffe zulässig.

15.2.3 FD Im Bereich 'Maria Rast' werden ausnahmsweise Flachdächer zugelassen.

16. ANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

16.1 Eine sichtbare Außenantenne ist je Hausgebäude zulässig.
Die Farbe der Empfangsanlage ist der Umgebung anzupassen (bei Parabolantennen).

17. GESTALTUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

17.1 Vorgartenflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

17.2 Eine Versiegelung der Bodenoberflächen außerhalb der Baugrenzen ist unzulässig.
Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

18. EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

18.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form eines Holzstaketenzaunes oder als Hecke, mit standortgerechter Pflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m nicht überschreiten, wobei ein Sockel bis 0,30 m Höhe zulässig ist.

19. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

19.1 Räumlicher Geltungsbereich

19.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

19.3 X aufzuhebende Festsetzungen

20. DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

20.1 Grundstücksgrenze

20.2 Nutzungsschablone

Art d.baul. Nutz.	Anzahl d. Vollgesch.
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Traufhöhe

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

Der Inhalt dieser Anlage zur 2. Bebauungsplanänderung „Vorderer Wasen" der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Walldürn vom 25.06.2001 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planänderungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den 28.06.2001

Joseph
Bürgermeister

STADT WALLDÜRN
STADTTEIL WALLDÜRN

Bebauungsplan

VORDERER WASEN

2. Änderung durch vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Lageplan M. 1:500

STADT WALLDÜRN	PLANFERTIGER	Anlage: 3
BGM Joseph	VERBANDSBAUAMT Walldürn	Datum: 25.06.2001 Fertigung: 3