Anlage 2

Bürgermeisteramt Walldürn

Bebauungsplan "Dittersberg"
in Walldürn, Stadtteil Reinhardsachsen
Schriftliche Festsetzungen

1.) Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan, Anlage 4 (M 1 : 1000).

2.) Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs.1, Ziffer 1a BBauG)

2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen, sowie die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4, Abs.1 und 2 der BauNVO).

2.2 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4, Abs.3, außer Ziffer 5 und 6 allgemein zulässig.

2.3 Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Ferienwohnungen mit Vermietungsverpflichtung. (§ 11, Abs.1 und 2 der BauNVO).

2.4 Die Vermietung über die wechselnde Belegung der Wohnungen für die Eigentümer übernimmt die FOWO, Gesellschaft für fortschrittliches Wohnen, Hanau, Mainstraße 9.

2.5 Der Eigentümer der Wohnung und seine Rechtsnachfolger übernehmen die rechtlich bindende Verpflichtung, die Wohnung in Zeiten der Abwesenheit zur Weitervermietung zur Verfügung zu stellen.

2.6 Die rechtliche Sicherstellung der Weitervermietung wird beim Abschluß des Kaufvertrages notariell festgelegt und der Eigentümer räumt der FORWO in den Zeiten, in denen er die Wohnung nicht selbst benutzt, das Recht ein, diese weiterzuvermieten.

2.7 Das Belegungsrecht ist mit der Verpflichtung zu verbinden, die Wohnung zu der üblichen Miete, die in der Gemeinde für Räume vergleichbarer Art gezahlt wird, an Interessenten zu vermieten, die von der FORWO, Hanau, benannt werden.

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 4).

3.2 Dabei bedeuten:

I = max. 1 Vollgeschoß (Höchstgrenze)

I*IU = max. 1 Erdgeschoß und 1 Untergeschoß (Höchstgrenze)

3.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im SO-Gebiet wird auf 0,2 und im WA-Gebiet auf 0,4 begrenzt.

3.4 Die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im SO-Gebiet wird auf 0,2 und im WA-Gebiet auf 0,6 begrenzt.

4.) Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs.1, Ziffer 1b BBauG und § 22 BauNVO)

4.1 Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen. Die Verteilung in Gruppen und die einzuhaltende Gebäuderichtung ist im Bebauungsplan (Anlage 4) festgelegt und ist durch die Baugrenze vorbestimmt.

5.) Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9, Abs.1, Ziffer 1c BBauG)

5.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 3,0 ar.

6.) Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9, Abs.1, Ziffer 1d BBauG)

6.1 Der Erdgeschoßboden ist im Mittel gemessen mindestens 0,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen.

6.2 Die Baurechtsbehörde kann in Ausnahmefällen die Erdgeschoßhöhe festlegen.

7.) Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9, Abs.1, Ziffer 1e BBauG und § 12 der BauNVO)

7.1 Garagen und Stellplätze sind im SO-Gebiet nur auf den im Bebauungsplan (Anlage 4) ausgewiesenen Flächen als Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze zulässig. Die Abdeckung der Garagen hat mit Erdreich zu erfolgen.
Garagen und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind unzulässig.

7.2 Garagen und Stellplätze sind im WA-Gebiet entsprechend den jeweils geltenden Richtzahlen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

7.3 Straßenabstand der Garagen im WA-Gebiet

a) Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist

bei Senkrechtstellung der Garage ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

b) Zwischen Garagenwand und Verkehrsfläche ist bei Parallelstellung ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

8.) Verkehrsflächen
(§ 9, Abs.3 und 4 BBauG)

8.1 Die Verkehrsflächen, wie Straßen, Gehwege, Zugangswege zu den Hausgruppen und Parkplätze, werden als öffentliche Flächen ausgewiesen.

9.) Leitungsrechte

9.1 Eingetragene Leitungsrechte für Kanalisation, Wasser- und Stromzuführung sind einzuhalten.

10.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 111, Abs.1 LBO)

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

10.2 Die Dachneigung darf max. 25^{o} betragen, soweit keine andere Dachform zwingend vorgeschrieben ist.

10.3 Als Dachdeckung ist nur dunkles, reflexfreies Dachdeckungsmaterial zulässig.

10.4 Dachaufbauten und Dachgaupen sind nicht zulässig.

10.5 Garagen an der Grundstücksgrenze im WA-Gebiet sind grundsätzlich mit einem Flachdach zu versehen.

10.6 Werbeanlagen sind nur im WA-Gebiet an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

10.7 Die talseitige Traufhöhe im WA-Gebiet (I+IU) darf 6,0 m nicht überschreiten.

10.8 Für die Fassaden dürfen nur gedeckte Farben und Materialien verwendet werden.

11.) Außenanlagen

11.1 Die Geländeoberfläche ist bis auf die Maßnahmen des Straßen- bzw. Wegebaues grundsätzlich unverändert zu lassen. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

11.2 Einfriedigungen sind im WA-Gebiet bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

11.3 Im SO-Gebiet sind, mit Ausnahme entlang der landwirtschaftlichen Wege und Forstgrundstücke, keine Einfriedigungen erlaubt.

11.4 Die bebaubaren und unbebauten Flächen sind zu pflegen und zu unterhalten.

11.5 Stützmauern im SO-Gebiet sind nicht erlaubt.

11.6 Die beim Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf Privatgelände zu dulden.

11.7 Im Bereich der Sichtwinkelflächen (s.Eintrag im Lageplan) sind Sträucher, Hecken, Bäume und Einfriedigungen unzulässig, mit Ausnahme von kriechenden Gewächsen. Das Gelände ist hier auf ± 0,20 m über OK. Straße abzutragen.

12.) Bepflanzung

12.1 Die Waldflächen sind, soweit diese nicht innerhalb der Baugrenzen liegen, vorrangig zu erhalten bzw. zu ergänzen, d.h., waldparkartige Ausbildung der Gehölzbestände durch Auslichten einerseits und Anpflanzen von standortgemäßen Baum- und Straucharten andererseits unter Wechsel von lichteren und dichteren Stellen.

12.2 Flächen, die vorrangig für die Bebauung vorgesehen sind oder Freiflächen sollen unter Belassung bzw. Ergänzung von Einzel- oder Gruppenbepflanzung auch innerhalb der Baugrenzen wieder bepflanzt werden.

13.) Flächen für Spiel und Sport

13.1 Im SO-Gebiet sind Flächen für Kinderspielplätze bzw. Spielwiesen und Hartplätze für Ballspiel vorgesehen. Ein Indianer- oder Robinson-Spielplatz kann versteckt innerhalb des älteren Fichtenbestandes angelegt werden, da der Baumbestand für die Kinder einen besonderen Reiz darstellt.

13.2 Im WA-Gebiet sind Flächen für Freizeitanlagen mit Freibad vorgesehen.

14.) Vorschriften nach § 111 LBO

Aufgrund des § 111 LBO werden zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen gefordert bzw. ausgeschlossen:

14.1 Im SO-Gebiet sind Garten- und Gerätehäuser unzulässig.

14.2 Im SO-Gebiet sind Einzelantennen unzulässig. Es werden nur Gemeinschafts- oder Zimmerantennen zugelassen.

14.3 Alle Kamine sind mit Funkenfänger auszustatten.

14.4 Offene Kamine können zugelassen werden, wenn gegen ihre Ausführung keine baupolizeilichen Vorschriften entgegenstehen (Nurdachhäuser).

14.5 Müllbehälter dürfen im SO-Gebiet nur auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Sammelplätzen aufgestellt werden.

14.6 Das Gesamt-Areal ist gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten.

14.7 Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist vom Bauträger ein Eingrünungsplan zu erstellen und der Baurechtsbehörde vorzulegen.

Walldürn, den 15. Mai 1974

Stadtbauamt:

Das Bürgermeisteramt:

Amtsverweser