



PLANZEICHENERLÄUTERUNG, ZEICHNERISCHE UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBBAUORDNUNG v. 8.08.1995 (LBO 98) GEÄNDERT AM 15.12.1997

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Das WA-Gebiet wird nach § 4 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gegliedert in:
WA 1 - Gebiet
WA 2 - Gebiet
WA 3 - 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 **WA₁** 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 **WA₂** 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 **WA₃** 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 **WA₄** Im WA 4 - Gebiet werden von § 4 Abs. 2 BauNVO die Nr. 1, Nr. 2 und die Nr. 3 für zulässig erklärt. Ausnahme: 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 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

2.3 II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

II, III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß (II Vollgeschoss) und als Höchstmaß (III Vollgeschosse) (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

2.4 In 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.2 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 der Waldbestandsfläche zulässig sind.

4.7 Von den erforderlichen Stellplätzen ist mindestens ein Stellplatz pro Wohninheit auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die restlichen Stellplätze können als Abstellplätze von der Gemeinde erworben werden. Die Ablosung ist mit der Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.
5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORANLAGEN (§ 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 öffentliche Parkfläche

7.4.2 Verkehrsberuhigter Bereich

7.4.3 Verkehrsbeschilderung

7.5 Bereich ohne ein- u. w. 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

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

10.1 Öffentliche Grünfläche

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 Windabstandsfläche

12.2 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 Vollendung im Privateigentum der jeweiligen Baugrundstücke.
13. FLÄCHEN FÜR PFLANZBINDUNGEN (§ 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 Grundrissplan.

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 Abgrabungen ergeben sich aus der beigefügten Straßenplanung mit Straßenquerschnitten.

14.4 Aufschüttungen und Abgrabungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und verbleiben im 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).

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

15. AUSSEHE 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 Dachdeckungsmaterialien sind nur kiensteilige, rotbraune oder rote Baustoffe zulässig.

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

16. ANTENNE (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

16.1 Eine sichtbare Außenantenne ist je Hauptgebäude zulässig. Die Farbe der Mufungsanlage ist der Umgebung anzupassen (bei P. raut. Antenne).

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

18.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form eines Holzsplankenzaunes 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 aufzubauende Festsetzungen

20. DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

20.1 Grundstücksgrenze

20.2 Nutzungsschablone

Art d. baul. Nutz.	Anzahl d. Vollgesch.
GRZ	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
	Traufhöhe

Ergänzung zu Punkt 4

4.8 Umgrenzung der Flächen für Garagen

4.8.1 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdeckte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen nur in der hier nach Ziffer 4.8 festgesetzten Fläche für Garagen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ergänzung zu Punkt 7

7.7 **PW** Privatweg

STADT
STADTTEIL

WALLDÜRN
WALLDÜRN

Bebauungsplan
VORDERER WASEN

3. Änderung durch vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Lageplan M. 1:500

STADT WALLDÜRN:

(Joseph) Bürgermeister

PLANFERTIGER:

VERBANDSRAT Walldüren

Anlage 3

Datum: 30.08.2003
Fertigungs-Nr.