

(Frankfurter)  
Astorstiftung  
Astorkhaus-Türmchen



- STRASSENBEZUGSLINIE
- BAULINIE
- FESTGEGEBTE FERTIGSTELLEN
- FLUCHTSGRENZE
- GRENZE DES PLANUNGSBEREICHES
- NEU ANZULEGENDE STRASSE
- MISCHUNGSRENDE ODER ZU VER
- REHES
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- VORGARTENFLÄCHE
- BESTEHENDES GEBÄUDE
- GEPLANTE GEBÄUDE
- Z.H.L. DER VOLLGESCHESST
- BAUGEBIET
- GRÜNFLÄCHENZAH
- GESCHOSSEFLÄCHENZAH



STADT WALDORF-STADTBAUAMT	
BEBAUUNGSPLAN "KAUTZEL"	
LAGEPLAN	
Autor: 1: 1000	Projekt: 1: 1000
Fertigstellung: 3	Waldorf im Oktober 1963

**NUR ZUR ÜBERWEISUNG AN "STADTBAUAMT"**

Brü

Sailen

Ka

Ringstraße 7597

Mozartstraße

Heinrich-Heine Str 6607

Haydnstraße

Bergle

Stadt Walldorf

B E B A U U N G S P L A N " K A U T Z E L "

I. Erläuterung der Maßnahme

Um der steigenden Nachfrage nach Baugelände gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat, das bisher von der Bebauung weitgehendst freigehaltene Gebiet als Baugelände zu erschliessen, zu dessen Durchführung der vorliegende Bebauungsplan dienen soll.

Das Baugebiet wird begrenzt durch die Joh. Jak. Astorstrasse im Norden, die Ringstrasse im Westen, der Mittlere Mainzerweg im Süden und durch die Bebauungsgrenze entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf im Osten.

Die Erschliessung soll durch zwei äussere Sammelstraßen ( Joh. Jak. Astor-Strasse und Mittlerer Mainzerweg ) und eine Querverbindung erfolgen. Dazwischen sind einfache Wohnwege als Stichwege vorgesehen. Diese sind durch Fußwege untereinander verbunden.

Etwa in der Mitte des Siedlungsraumes ist ein Grünzug geplant, der das Wohngebiet von Westen nach Osten durchzieht und somit dem gesamten Wohnbereich in gleichem Maße zugute kommt.

In der Mitte des Wohngebietes ist ein Landenzentrum angeordnet, das der täglichen Bedarfsdeckung der Bewohner dieses Gebietes dienen soll.

Um für bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten, soll eine Neuordnung der Grundstücke durch eine Umliegung erfolgen.

Die Kosten der Erschliessung betragen: 1,5 Mil. DM

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem und wird in den an der Ringstrasse - Joh. Jak. Astorstrasse vorhandenen Hauptsammler  $\varnothing$  1500 mm angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss des Gebietes an das vorhandene Wasserleitungsnetz über die " Hardtgruppe " entsprechend der RAW, und der vorliegenden Planungen.

## II. Ergänzende Festsetzungen zum Bebauungsplan " Kautzel "

### 1. Art der baulichen Nutzung

1,1 Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet und all-  
gemeines Wohngebiet gemäß § 3 und 4 der Verordnung über  
die bauliche Nutzung der Grundstücke, entsprechend den  
Eintragungen im Lageplan Maßstab 1 : 1000 ausgewiesen.

1,2 Mit Ausnahme bereits bestehender Gebäude sind keine  
weiteren Ausnahmen gemäß § 3 und 4 der BauNVO gestattet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2,1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die  
Eintragung im Lageplan Maßstab 1 : 100 bestimmt.

2,2 Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist zwingend  
vorgeschrieben.

2,3 Die eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind  
als Höchstgrenze festgesetzt.

### 3. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstand

3,1 Mit Ausnahme von D - H östlich und H 2 - K östlich,  
sowie auf Grundstück Lgb. Nr. 10361 ist offene Bauweise  
vorgeschrieben.

3,2 Die seitlichen Grenzabstände der Gebäude von den Nach-  
bargrenzen sind entsprechend § 2 Abs. 3 der KBO fest-  
gelegt.

### 4. Zulässige Dachneigung

A - O 1	( 2 geschossig )	22 - 30 °
A - A 2 westlich	( 2 geschossig )	22 - 30 °
B 1 - T 1 - S	( 3 geschossig )	30 °
B - D	( 1 geschossig )	42 - 48 °

D - F	westlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
F - H - H 2	westlich ( 3 geschossig )	30 °
V - U - P	nördlich ( 4 geschossig )	22 - 30 °
H 2 - K	westlich ( 1 geschossig )	22 - 30 °
<u>F</u> - D 3 - G	nördlich ( 1 geschossig )	Flachdach
H - J	nördlich ( 1 geschossig )	" "
H - J	südlich ( 1 geschossig )	" "
H 2 - G 2	nördlich ( 1 geschossig )	" "
H 2 - K	östlich ( 1 geschossig )	Satteldach
K 1 - V	östlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
K 1 - V	westlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
<u>L - U</u>	östlich ( 2 geschossig )	<u>22 - 30 °</u>
L - U	westlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
L - M	nördlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
M - P	östlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
M - P	westlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
P - Q	südlich ( 2 geschossig )	22 - 30 °
M - M 1	nördlich ( 1 geschossig )	42 - 48 °
N - A	( 1 geschossig )	42 - 48 °

##### 5. Nebengebäude und Garagen

a.) Nebengebäude außer Garagen dürfen nicht ausgeführt werden.  
Garagen dürfen zeitlich nicht vor dem Hauptgebäude erstellt werden. Die Aussengestaltung der Garagen soll in Form und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

b.) Sie sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan auf den Grundstücken anzuordnen.

Die Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden. Die Höhe von 2,40 m darf nicht überschritten werden.

##### 6. Außeres der Gebäude

Die Bestimmung des § 4 Abs. 8 und 9 der KBO sind hierfür maßgebend.

## 7. Einfriedigung

Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,10 m über Gehweg-Oberkante zugelassen, ein Sockel bis 30 cm hoch kann gestattet werden, Pflanzung mit bodenständigem Gehölz, einfache Holzzäune oder Drahtgewebe im Rahmen von Profileisen.

Bei Verzicht auf die Erstellung einer Einfriedigung sind Fußmauern oder Betonstellkanten zu errichten, im Zusammenhang mit einem lebenden Zaun, der nicht höher als 80 cm sein darf.

Die Errichtung der Einfriedigung bzw. der lebende Zaun hat unmittelbar nach Errichtung des Hauptgebäudes zu erfolgen.

Das Anbringen der Fußmauern kann vor Baubeginn verlangt werden, wenn durch das Nichtvorhandensein die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen nicht möglich wäre.

Die Abgrenzung der Grundstücke bei 3 und 4 geschossiger Bauweise ( zur Grünzone hin ) sind nur mit lebenden Zäunen gestattet.

## 8. Grundstücksgestaltung und Vorgärten

Bei Auffüllung und Abtragungen auf dem Grundstück ist auf die natürliche Beschaffenheit des Geländes Rücksicht zu nehmen, d. h. es ist möglichst wenig von den natürlichen Verhältnissen abzuweichen.

Die Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes, sowie die geplanten Straßenhöhen, sind dabei zu berücksichtigen.

Nach dem Bebauungsplan sind für sämtliche Straßen je nach Geländegestaltung und dem vorhandenen Platz, Vorgärten vorgesehen.

Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind möglichst bodenständige Hölzer zu verwenden. In der mittleren Grünzone ist auf die Erhaltung bzw. Neuanlegung eines Baumbestandes zu achten.

Die gesamten Grundstücke sind in dieser Zone, mit Ausnahme der Vorplätze und Hofräume als Grünfläche anzulegen.

Vorplätze und Hofräume müssen planiert und befestigt werden.

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet auf Anpflanzung, Erhaltung und Nachpflanzung eines entsprechenden Baumbestandes im Baugebiet zu achten.

9. Entwässerung und Wasserversorgung

Für die Entwässerung der Gebäude und Hofflächen, sowie für die Wasserversorgung sind die Bestimmungen der Ortspolizeivorschriften über die Kanalisation und die Wasserversorgung der Stadt Walldorf maßgebend und einzuhalten.

10. Die Baupolizeibehörde kann nach Anhörung des Ortsbauausschusses auf Antrag, in begründeten Fällen ganz oder teilweise, Befreiung von den Bestimmungen Ziff. 5 b erteilen. Die Befreiung kann an Bedingungen geknüpft werden.

Walldorf, den

1. Sep. 1964

Der Bürgermeister:

*n.v. G. Vukobrat*

D.