TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung

WR: Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Grundstücksausnutzung: Ist in der zeichnerischen Festsetzung die Zahl der Vollgeschosse mit II - III vorgeschrieben, so muß das 3. Vollgeschoß im Dachraum liegen.

Bauweise: Festgesetzt wird eine Kettenbebauung als abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Diese gliedert sich in Hauptbaukörper, die durch Zwischenbauten zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden. Die Zwischenbauten haben einen - im Vergleich zum Hauptbaukörper - geringen Umfang, d.h. max. 1/2 des Hauptbaukörpers sowohl in der Höhe wie auch in der Tiefe, einzuhalten. Die Hauptbaukörper sind einseitig auf die Grenze zu stellen; beim nördlichen Eckgrundstück auf die Baulinie.

ok

Dächer

Dachform: Vorgeschrieben ist das geneigte Dach: Satteldach, Walm oder Krüppelwalm. Pult- und Flachdachteile sind zulässig, wenn sie in gestalterischem Zusammenhang mit geneigten Dächern stehen.

Dachneigung: Zulässig sind Neigungen zwischen 35° und 45°. Sind Gebäude ohne Bauwich aneinander gebaut, so haben sie dieselbe Dachneigung zu erhalten.

Dacheindeckung: Vorgeschrieben sind kleine Ziegelformate; großformatige Asbestzementplatten sind unzulässig.

Traufhöhe: In Bereichen mit geschlossener Bebauung sind Traufhöhenversprünge von mehr als 2,0 m unzulässig.

Kniestock: Bis zu einer Höhe von 50 cm zwischen OK Decke und Schnittpunkt von Dachunterkante und Außenwand ist ein Kniestock erlaubt.

Einschnitte und Gauben: Dacheinschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelwand und 1 m zur Traufe einhalten. Gauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie mit ihrem Anschluß an die Dachfläche mind. 1 m zur Firstlinie und zur Giebelwand einhalten. Gauben mit mehr als 2,50 m Breite sind unzulässig.

Nebenanlagen

Im WR-Gebiet: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

Im MI-Gebiet: Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die Nutzung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen und wenn sie insgesamt 15% der Grundstücksfläche nicht übersteigen.

Stellplätze und Garagen gem. BBauG § 9 Abs. 1 (Nr. 2, 4 und 10)

a) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m von der öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

b) Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf eine max. Länge von 6,50 m haben.

c) Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

d) Bei Garagen sind geneigte Dächer mit mind. 8° alter Teilung vorgeschrieben, wenn die Dächer nicht als Terrasse benutzt bzw. mit einer Erdschüttung bedeckt werden.

Grundstückseinfriedungen

Im zeichnerisch festgelegten Vorgartenbereich: Zulässig sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 50 cm. Wird der Vorgarten als Wohnhof genutzt, so kann die Einfriedung ausnahmsweise als Sichtschutz ausgebildet werden.

Im übrigen Bereich: Zulässig sind lichtdurchlässige Einfriedungen mit max. 1,50 m Höhe. Als Sichtschutz sind auch blickdichte Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie nicht mehr als 4 m über die überbaubare Fläche hinausragen.

Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Vorgartenzone: Soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Wohnhof genutzt wird, ist die Vorgartenzone mit Schmuckstauden, Blütengehölzen und kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Grundstücksgrenzen: Die Grundstücke sind im Abstand von 2 m entlang den Grundstücksgrenzen von topografischen Veränderungen freizuhalten.

Bäume: Auf 100 m² Grundstücksfreifläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen; das Anpflanzen von Nadelgehölzen der Gattung Thuja (Lebensbaum) und chamaecypris (Scheinzypresse) soll vermieden werden.

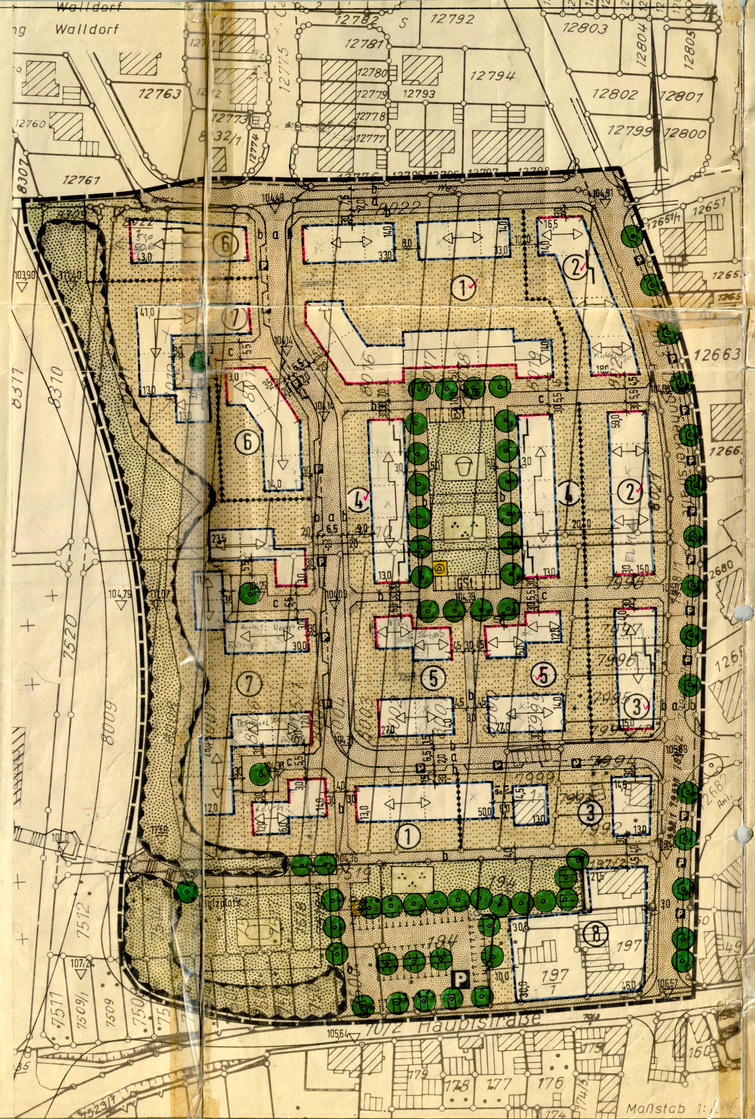
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- 110,0 Höhenlage der Fahrbahnmitte bzw. Wallkrone über NN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung insbesondere Art und Maß der Nutzung innerhalb der Bauflächen
- Baugrenze
- Baulinie
- Gebäudeflucht
- gestaffelte Gebäudeflucht, Frontlänge ohne Versprung max. 15 m
- Bauflucht tangential oder parallel zur Baugrenze
- Firstrichtung
- gestaffelte Firstrichtung
- WR reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- III Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- 0,3 GRZ = Grundflächenzahl
- (0,9) GFZ = Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise, Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
- g geschlossene Bauweise
- gk geschlossene Bauweise mit Kettenhäusern
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Ga Garage
- Gaa Garage in das Wohngebäude integriert
- Gab Garage nur als Sammelgarage / Gemeinschaftsanlage
- Gac Garage als Nebenanlage, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig gem. § 23 (5) BauNVO). Mindestabstand von öffentl. Erschließungsflächen: 5 m
- P öffentl. Parkplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- öffentl. Verkehrsfläche
- a Fahrbahn
- b Fußweg
- c befahrbarer Wohnweg
- private Freifläche, nicht überbaubar
- Vorgartenzone
- öffentl. Grünfläche
- Kinderspielplatz für Kinder unter 12 Jahren mit Sandkasten, Rutsche, Schaukeln und Klettergerüsten
- Bolzplatz
- Parkanlage
- Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall)
- anzupflanzende hochstämmige Bäume Standorte der Bäume sind jeweils in Verlängerung jeder 2. Grundstücksgrenze entsprechend der Umlegung festzusetzen
- Trafostation

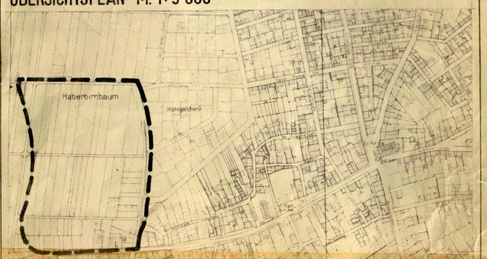
SONSTIGE SIGNATUREN

- ..... vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
- (1) Blocknumerierung

(1)	WR	II - III
	0,4	(0,9)
	Gaa	g
(2)	WR	II - III
	0,4	(0,9)
	Gac	o
(3)	WR	II - III
	0,4	(0,9)
	Gac	gk
(4)	WR	II - III
	0,4	(0,9)
	Gab	g
(5)	WR	II - III
	0,4	(0,9)
	Gac	△
(6)	WR	II
	0,4	(0,8)
	Gaa	g
	Trauthöhe 4 m	
(7)	WR	II
	0,4	(0,8)
	Gac	△
	Trauthöhe 4 m	
(8)	MI	II
	0,4	(0,8)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5 000



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden.

Heidelberg, 3. Sep. 1980

Aufgrund der §§ 1,2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGB 1.I S. 1257), zuletzt geändert duch Art. I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.79 (BGB 1.I S. 949), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.77 (BGB 1.I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (GB 1. 1976 S. 1), in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12. 2. 80 (GB 1. S. 116).

Für die Erarbeitung des Planentwurfes und Ausarbeitung des Beb.-Planes.

StadtBauPlan Darmstadt
Wilhelm-Leuschner-Strasse 6 Sk

Darmstadt, den 12.12.79

Die Gemeinde hat am 19. Dez. 1978 die Aufstellung des Beb.-Planes beschlossen.

6909 Walldorf, den 10. Sep. 1980
Der Bürgermeister

Der Entwurf dieses Beb.-Planes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 11. Feb. 1980 bis 10. März 1980 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentl. Auslegung sind am 12 Feb. 1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6909 Walldorf, den 10. Sep. 1980
Der Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Beb.-Plan als Satzung beschlossen.

6909 Walldorf, den 10. Sep. 1980
Der Bürgermeister

Dieser Beb.-Plan ist nach § 11 BBauG durch das Reg.-Präsidium Nordbaden genehmigt worden.

Genehmigt:
gem. § 11 BBauG 1 i.V.m. 30
Heidelberg, den 30. April 1981
Rhein-Neckar-Kreis
Landratsamt
– Kreisbaumeister –

Die Genehmigung dieses Beb.-Planes sowie Ort und Zeit seiner öffentl. Auslegung nach § 12 BBauG sind am 16 Mai 1981 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6909 Walldorf, den 16 Mai 1981
Im Auftrags

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN – "WESTLICH DER B 291" TEIL V DER STADT WALLDORF

M 1 : 1 000

0 10 20 40 60 80 100