

## Schriftliche Festsetzungen

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, bzw. BBauG, BauNVO)

1.1 Innerhalb des Mischgebietes ist je Baugrundstück nur ein Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. ← UNGÜLTIG  
Mit dieser Beschränkung soll gewährleistet werden, daß hier eine gemischte Nutzung erfolgt.

1.2 Die Mindestgrößen der Grundstücke im Mischgebiet betragen entlang der Grombacher Straße: 1000 m<sup>2</sup>  
übrige Grundstücke: 600 m<sup>2</sup>

1.3 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3.1 <sup>BauNVO geändert:</sup> sind nur in Verbindung mit gewerblichen Anlagen zulässig. *Siehe vereinfachte Beb.-Planänderung Az. 621.41.0818*

1.4 Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig.

1.5 Als besondere Bauweise wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### 2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBO)

#### 2.1 Dächer

Die Dächer sind als Flachdächer oder Satteldächer bis zu 20° Neigung auszubilden.

Bei Wohn-, Verwaltungs- und Sozialbauten können Dachneigungen bis 35° errichtet werden.

Die Dachhöhe von Oberkante letzter Geschoßdecke bis Oberkante First darf 4,5 m nicht überschreiten.

#### 2.2 Traufhöhen

MI-Gebiet: Traufhöhe max. 6,5 m über dem natürlichen Gelände.

GE-Gebiet: Traufhöhe max. 8,0 m über dem natürlichen Gelände.

Die Höhen beziehen sich auf die Bordstein- bzw. Gehweghinterkante (Maß in Gebäudemitte).

Das natürliche Gelände ist durch mind. zwei Geländeschnitte nachzuweisen.

### 2.3 Einfriedigungen

Zulässig zwischen öffentlichen Straßen und Gebäuden sind

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern (siehe Pflanzliste)
- b) einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzungen
- c) einfache geschmiedete Zäune mit Heckenhinterpflanzungen

Einfriedigungen sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1 m als seitliche und hintere Abgrenzung der Grundstücke bis zu 1,8 m zulässig. Für die straßenseitigen Einfriedigungen ist als Bezugspunkt für die Höhe die Bord- bzw. Gehweghinterkante maßgebend.

### 2.4 Vorbereichsgestaltung/Grünordnung

Die Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichen Straßen sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen sollen bodenständige Gehölze Verwendung finden.

Die Anlage von Besucherparkplätzen in diesem Bereich ist zulässig.

Entlang der Grombacher Straße ist entsprechend dem Plan eintrag mindestens ein hochstämmiger Laubbaum pro 10 m Grundstückslänge (entlang der Straße) zu pflanzen (Ausnahme: Sichtdreiecke). Als Pflanzarten können gewählt werden:

- Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
- Spitzahorn (*Acer plantanoides*)

geringfügige Verschiebungen der Pflanzgebote sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen diese erfordern.

Den Baugesuchen ist ein Pflanzplan beizufügen.

### 2.5 Werbung und Außenfassaden

Grelle Farben sind an allen Außenfassaden unzulässig. Die baulichen Anlagen sind in hellen bis gedeckten Tönen entsprechend dem Spektrum der Erdfarben auszuführen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen und nicht über Traufhöhe hinausragen.

### 3. Hinweise

Für die bodenständigen Pflanzen (Hecken und Sträucher) zur Straße und als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind nur Laubgehölze zu verwenden.

Walzbachtal, den 19. Mai 1988



Mahler  
Bürgermeister



#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes vom 19. Mai 1988 sowie die schriftlichen Festsetzungen vom 19. Mai 1988 mit den hierzu gefaßten Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Walzbachtal, den 04. Juli 1988



Mahler  
Bürgermeister

