GEMEINDE WALLDORF

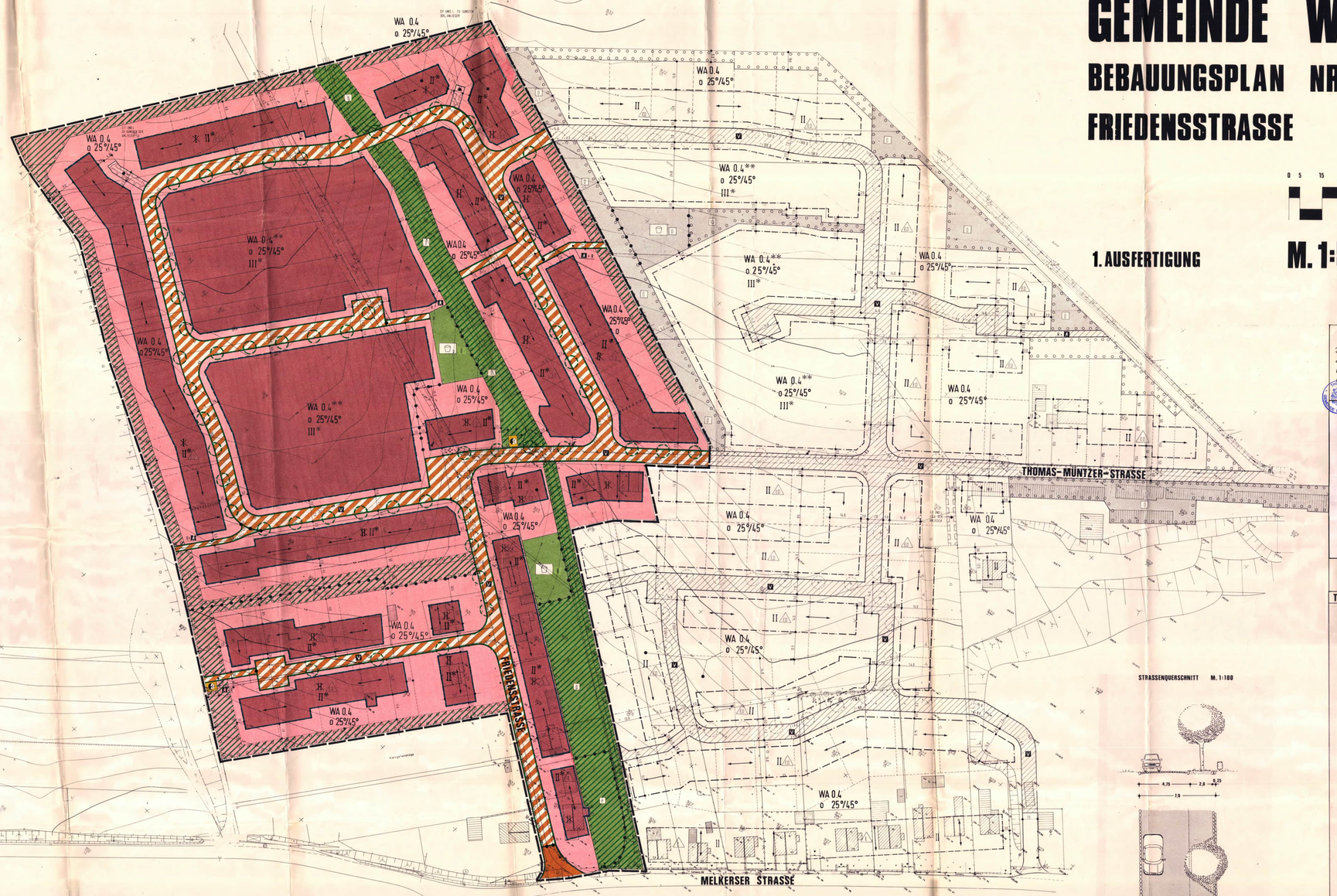
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

FRIEDENSSTRASSE

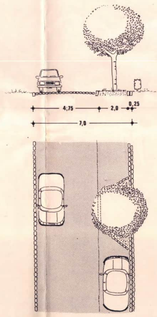
1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500

0 5 15 30



STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100



PLANUNTERLAGE

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST - Z.Z. - EINE ABZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG - DER KATASTERFLÄCHEN.
DIE FLÄCHEN IST ENTSTANDEN
IM JAHRE IM MASSTAB
DURCH
(GRAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUVER - MESSUNG)
DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE.)

DIE VORLIEGENDE PLANUNSUNTERLAGE WURDE Z.T. NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORT VERMESSUNGEN (NR.55/4.61.- NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG VON FORT VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEU-VERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS (ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VOR-MESSUNGSPUNKTANWEISUNG
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGEN-WÄRTIGEN ZUSTAND

DEN

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN

DEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTERBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

DEN

VERFAHREN

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEM DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN. DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN

DEN 199

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Lindenthal Gürtel 20 Telefon: 0221/41 90 16 + 41 90 17
10.09.1991 Fl. Zimmermann

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAU-GESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 2.7.91 AUFGESTELLT WORDEN

DEN 9.07. 1991

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DEN 09.07. 1991

VERFAHREN

DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM 4.10.91 BIS STATTGEFUNDEN.

DEN 10.01. 1992

EINE ERNEUTE, OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IM VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE
VON BIS
DEN 199

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 26.10.92 FÜR DER ZEIT VOM 4.11.92 BIS 04.12.92 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE VOM 4.11.92 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE FRAGE ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 13.11.92 ZUM ERGEBNIS DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGESETZBUCHES DEN 20.01. 1993

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT IN SEINER SITZUNG AM 15.12.92 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

DEN 10.08. 1993

ANDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUF-GRUND STATTGEBENER ANREGUNGEN AN DEN BEREICHEN GEMÄSS § 3 (3) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAU-GESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM 15.04. 1993

DEN 27.04. 1993

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAU-GESETZBUCHES AM 06.07.1993 GEMÄSS § 6 (2) DER BAUGENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM 09.11.1992 AZ: 120/93/A/11/5/4 WALDORF

DEN 06.07.93

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3(3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 04.10.93 BIS

DEN 26.10. 1993

DIE ÜBERSCHREITUNG DES GEMEIN. VERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDE GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM 04.10.93 ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 15.10.93 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

DEN 1993

Beschlussfassung
Die Nebenbestimmungen wurden durch den Ergänzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 26.10.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet
Walldorf, den 26.10.1993

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Willen der Gemeindevertretung sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren wird bestätigt. Walldorf, den 26.10.1993

Verfahrenshinweis:

Im Bebauungsplan wurden nach der öffentlichen Auslegung Änderungen vorgenommen.

Änderung:
Maß der baulichen Nutzung
gestrichen: II, festgesetzt: II*
gestrichen: I, festgesetzt: II*

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:
Gemäß § 16 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der mit II* festgesetzten Bauflächen bei der Errichtung von baulichen Anlagen das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß mit geneigtem Dach auszubilden ist.

Da durch die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde das Verfahren gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt.

III* SIEHE TEXTL. FESTS. NR. 2
I.-* SIEHE TEXTL. FESTS. NR. 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für das Wohngebiet festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3)
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der mit III* festgesetzten Bauflächen bei der Errichtung von baulichen Anlagen das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß mit geneigtem Dach auszubilden ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §19 (4)BauNVO wird für die mit II* gekennzeichneten Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, daß eine Überschreitung der festgesetzten Höchstgrenze für die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0.8 zulässig ist.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.1 Öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den mit gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Festsetzung vorzusehen ist.

Die gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit 80 % Bäumen und 20 % Sträuchern in einer Auswahl aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind die Sträucher vorzugsweise am Rand der Flächen zu pflanzen.

Innerhalb der Grünflächen ist je 100 qm ein Baum als Hochstamm in einer Auswahl aus der Pflanzliste, Teil A, zu pflanzen; je 20 qm ist ein Strauch aus der Pflanzliste, Teil B, zu pflanzen.

50 % der Pflanzen sind als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.

4.2 Private Grundstücksflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den mit gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Festsetzung vorzunehmen ist.

Die gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern in einer Auswahl aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 20 qm ein Baum als Hochstamm in einer Auswahl aus der Pflanzliste, Teil A, zu pflanzen; je 10 qm ist ein Strauch aus der Pflanzliste, Teil B, zu pflanzen.

50 % der Pflanzen sind als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.

Pflanzliste
Eichen-Buchenmischwald auf nährstoffarmen, sandigen bis lehmigen Böden

A. Bäume	B. Sträucher
- Sandbirke	- Salweide
- Aspe	- Faulbaum
- Traubeneiche	- Brombeere
- Stieleiche	- Besenginster
- Rotbuche	- Grauwiede
- Vogelbeere	- Himbeere
	- Hagebutte
	- Kriechende Rose
	- Schlehe

4.3 Bepflanzung von Tiefgaragenflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß Tiefgaragendächer mit Stauden, Zwerggehölzen, Bodendeckern und Rasen bepflanzt werden. Die Rasenflächen dürfen an den zu bepflanzenden Tiefgaragendachflächen einen Anteil von 50 % nicht überschreiten. Die erforderliche Vegetationsschicht muß 30 cm bis 50 cm Dicke betragen.

4.4 Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln auf den Freiflächen nicht zulässig ist.

5. Versickerung von Niederschlagswässern

Die Niederschlagswässer der Dachflächen und der nicht zusätzlich verunreinigten Teilflächen (z.B. nicht bei Stellplatznutzung von Kraftfahrzeugen) sind zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen.

B. HINWEISE

Bodendenkmäler

Im Plangebiet muß mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Auf das Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen vom 7.1.1992 wird hingewiesen.

Trem Museum für Ur- und Frühgeschichte Thüringens in Weimar ist bei geplanten Bauvorhabenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Bebachtungen und bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die wissenschaftlichen Untersuchungen bzw. Dokumentationen im erforderlichen Umfange durchzuführen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

I - HÖCHSTGRENZE - FLÄCHE
II MINDESTGRENZE - FLÄCHE

WR WR REINES WOHNGEBIET
WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MD MD DORFGEBIET
MI MI MISCHGEBIET
KG KERNGEBIET
GE GEWERBEGEBIET
SO SONDERGEBIET
S - TEXTL. FESTS. / ZIF. 7 / 1.3.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTZAHL UND HÖCHSTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUWEISE DER GRZ UND GFZ

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

E EINZELHÄUSER
D DOPPELHÄUSER
H HAUSGRUPPEN
(E) EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
BAULINIE
BAUGRENZE
o OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUW.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

I ÖFFENTLICHE FLÄCHE
II PRIVATE ÖFFENTLICHER FLÄCHE
GEM. § 9 (1) 2 Bau GB
V ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
K KIRCHE
BF BURGERHEIM
K KINDERGARTEN
S SCHULE
A ALTENZENTRUM

FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

SP SPORTANLAGEN
SP SPIELANLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSEN VERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSGÄNGERBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
FUSSGÄNGERBEREICH (-B = MIT RADFAHRBEREICH)
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
WIRTSCHAFTSWEG
FAHRBAHNEN

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHE

TRAFOSTATION
PUMPSTATION
KLÄRANLAGE
BRUNNEN
ABFALL

GRÜNFLÄCHEN

SPIELPLATZ
PARK
BOLZPLATZ
FRIEDHOF
SPIELPLATZ
SPORTPLATZ
NATURNAHE
BADEWELLENBAHN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

AMPLANTEN VON BÄUMEN
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
GARAGEN MIT ZUFAHRT
GARAGEN
TIEFGARAGE

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN+STRAUCHERN
AMPLANTEN VON BÄUMEN
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DEN WALD

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTZAHL UND HÖCHSTGRENZE
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUWEISE DER GRZ UND GFZ
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
E EINZELHÄUSER
D DOPPELHÄUSER
H HAUSGRUPPEN
(E) EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
BAULINIE
BAUGRENZE
o OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUW.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WASSERFLÄCHE
HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
WASSERSCHUTZZONE
GEWÄSSERNÄHE
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
GRÜNZÄSUR DER FLÄCHEN GEM. § 9 (1) 15 Bau GB
ÖRTLICHE ÜBERLEITUNGSANLAGEN
ÖRTLICHE ÜBERLEITUNGSANLAGEN
ÖRTLICHE ÜBERLEITUNGSANLAGEN
FLÄCHEN FÜR BAUMANLAGEN

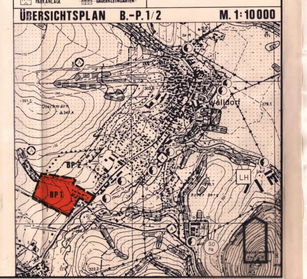
SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

AUFGESTÜTZTES GEM. § 9 (1) 26 BauGB
ABGRENZUNG GEM. § 9 (1) 26 BauGB
FLÄCHEN MIT BESONDERER NUTZUNGSWEISE
MIT DER LEITUNGSRECHTSLASTEN BELASTETE FLÄCHEN
VORGESCHLAGENE GRENZSTÜCKSGRÄNZEN
STR.N.F.L. ÜBERBAUBARE STRASSENBEHNSFLÄCHE
ÜBERGANG - ÜNDERBAHN - UNTERFÜHRUNG
L.B. 3.50 m LICHTE - HÖHE - MINDESTMAß - 3.50 m
VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN
SCHRÄNKMEIDE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
+5.0 m ü. NN TRAUFHÖHE - m über NN
+5.0 m ü. NN FIRSTHÖHE - m über NN

FESTSETZUNGEN GEM. § 83 BauO

+8.35/45° DACHNEIGUNG
FIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG
-15.0/-17° ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG

STREICHUNG
ÄNDERUNG
ERGÄNZUNG

ÜBERSICHTSPLAN B.-P. 1/2 M. 1:10000