

## Schriftliche Festsetzungen

### 1.0 Bebaubarkeit der Grundstücke

1.1 Die Mindestgröße bebaubarer Grundstücke in den Gewerbegebieten beträgt 1.000 qm.

Die Mindestgröße bebaubarer Grundstücke beträgt in allen anderen Baugebieten 400 qm.

Die Mindestgröße für Grundstücke, die mit einem Reihnhaus, Atriumhaus o. ä. bebaut werden sollen, beträgt einschließlich der anteiligen Flächen an Garagengrundstücken und privaten Zugängen 250 qm.

1.2 Ausnahmen sind zulässig bei Eckgrundstücken oder bei geschlossener Bauweise – jedoch nicht in den Gewerbegebieten – wenn Lage und Form des Baugrundstücks eine den sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entsprechende Bebauung ermöglichen und eine Fläche von 250 qm nicht unterschritten wird.

1.3 Die bebaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen oder nur durch Baugrenzen dargestellt. Soweit keine Baulinien oder Baugrenzen auf einem Grundstück festgesetzt sind, gilt die gesamte Fläche im Rahmen der zulässigen baulichen Ausnutzung als überbaubare Fläche.

### 2.0 Bauwerke

2.1 Rückwärtige Bauwerke dürfen mit ihrer Oberkante Dachfirst bzw. Oberkante Bauwerk nicht höher als 4,50 m über dem Bordstein vor der Liegenschaft – in der Mitte der Liegenschaft gemessen – liegen.

2.2 Rückwärtige Bauwerke dürfen sowohl die Traufhöhe als auch die Firstlinie der Vordergebäude nicht überragen.

2.3 Garagen müssen mit ihrer Ein- bzw. Ausfahrt zu öffentlichen Straßen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

2.4 Sind auf einem Grundstück seitliche Baugrenzen festgesetzt, so können auf den Flächen außerhalb dieser seitlichen Baugrenzen Garagen ausnahmsweise errichtet werden.

### 3.0 Vorgärten

3.1 Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Grundstückszufahrten grundsätzlich als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmsweise können bis zu 2 Abstellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn sie sich in die erforderliche gärtnerische Gestaltung einfügen. Größere zusammenhängende befestigte Flächen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

## 4.0 Baulinien und Baugrenzen

4.1 Es kann gestattet werden, dass die Baulinie oder Baugrenze, falls sie zugleich Straßenbegrenzungslinie ist, wie folgt überschritten wird:

- 4.11 von Bauteilen, die sich unterhalb der Höhenlage der Straße befinden, bis zu 0,50 m,
- 4.12 von einzelnen Bauteilen und -zubehör unterhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Gehbahn der Straße bis zu 0,15 m, jedoch dürfen Tore, Türen und Fenster nicht in den Straßenraum aufschlagen,
- 4.13 von Fensterflügeln, Fensterläden, Beleuchtungsanlagen und Anlagen der Außenwerbung oberhalb einer Höhe von 2,50 m über der Höhenlage der Gehbahn bis 1,50 m, höchstens jedoch bis zu 1/10 der Straßenbreite und bis max. 0,50 m hinter der Bordsteinkante,
- 4.14 von Sonnenschutzvorrichtungen über Schaufenstern oberhalb einer Höhe von 2,20 m über die Gehbahn bis 3,00 m, höchstens jedoch bis 0,80 m hinter der Bordsteinkante,
- 4.15 von einzelnen Bauteilen und Bauzubehör oberhalb einer Höhe von 3,50 m über der Höhenlage der Straße bis höchstens 40 cm bei Baulinienabstand bzw. Baugrenzen bis 12,00 m, für jeden weiteren Meter Abstand 0,10 m mehr, höchstens jedoch bis zu 1,00 m.

Erker und Austritte dürfen in ihrer Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Soweit in Satz 1 auf die Höhenlage der Gehbahn Bezug genommen wird, dürfen Ausnahmen nicht erteilt werden, wenn vor dem Gebäude eine Gehbahn nicht angelegt oder vorgesehen ist.

4.2 Ist eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, so dürfen Bauwerke hinter dieser nicht errichtet, erweitert, aus- oder umgebaut werden.

Ausnahmsweise können zur Erhaltung eines bestehenden und baurechtlich genehmigten Bauwerkes notwendige Arbeiten gestattet werden.

## 5.0 Baugestaltung

### 5.1 Allgemeine Anforderungen

- 5.11 Bauwerke müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung dem vorhandenen Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 5.12 Auf vorhandene Baumbestände ist Rücksicht zu nehmen.
- 5.13 Die nicht überbaubaren Flächen zwischen den rückwärtigen Baugrenzen sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmen gem. § 14 Baunutzungsverordnung sind für diesen Bereich nicht zulässig. Abstellplätze für Krafträder, Kraftfahrzeuge, Wohnwagen, Boote u. ä. dürfen in diesem Bereich nicht eingerichtet werden.

## 5.2 Gebäude

- 5.21 Soweit ein Verputz, Anstrich oder Gestaltung der Außenfläche vorgesehen bzw. vorgeschrieben ist, muss dieser (diese) spätestens 2 Jahre nach Ingebrauchnahme des Bauwerkes ausgeführt sein.
- 5.22 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. die Oberkante der Kellerdecke eines Bauwerkes darf nicht höher als 1,00 m über dem Bordstein vor der Liegenschaft – gemessen in der Mitte der Liegenschaft – liegen.

## 5.3 Dächer

siehe Anlage

- 5.32 Die Dachgaupen einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als  $\frac{6}{10}$  der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf das Maß von  $\frac{1}{4}$  der Dachhöhe, gemessen in der Senkrechten zwischen Höhe der Dachtraufe und dem Dachfirst, nicht überschreiten. Die Brüstung der Gaupenfenster darf nicht mehr als 0,15 m über dem Ausschnitt der Dachfläche hinausragen, und die Traufe der Gaupe darf nicht höher als 2,20 m über dem Dachgeschossfußboden liegen. Bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden darf die einzelne Dachgaupe nicht länger als 1,50 m sein. Seitenwände von Dachgaupen müssen von Giebeln, Graten und Dachkehlen, vom unteren Anschnitt gemessen, mindestens 2,00 m entfernt bleiben. Die Ansichtsfläche der Dachgaupe ist mindestens als Fensterfläche auszubilden.
- 5.33 Vorgeschriebene Firstlinien sind einzuhalten. Ausnahmsweise kann jedoch eine andere als die vorgeschriebene Firstrichtung zugelassen werden, wenn das Gebäude mehr als 10,00 m von der Straßengrenze zurückgestellt wird.

## 6.0 Anlagen der Außenwerbung

- 6.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) müssen sich der Architektur des Gebäudes unterordnen. Sie müssen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Eine regellose, willkürliche Häufung von Anlagen der Außenwerbung sowie die Verwendung greller Farben und überdimensionale bildliche Darstellung sind unzulässig. Die Verkehrssicherheit darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Durch Licht- und Leuchtreklame darf eine Störung der dem Wohnen dienenden Baugebiete nicht eintreten.
- 6.2 Anlagen der Außenwerbung sind besonders unzulässig:
- 6.21 In Form von Blinklicht, Fahnen, Schaubändern und sich bewegenden Konstruktionen,
- 6.22 als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift und als projiziertes Lichtbild,
- 6.23 in Vorgärten, an Einfriedigungen, Brücken, Straßenkreuzungen, Bäumen, Böschungen, Balkonen und ähnlichen Vorbauten, an Stützmauern, an Ufermauern sowie an Schornsteinen.

- 6.3 Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht auf dem Dach oder über dem Dach angebracht werden. Ausnahmen können bei Flachdächern zugelassen werden.
- 6.4 Anlagen der Außenwerbung dürfen nur innerhalb der in Ziffer 4.12 und 4.13 angegebenen Maße die vordere Gebäudeflucht überragen, jedoch nicht mehr als um 1,00 m. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

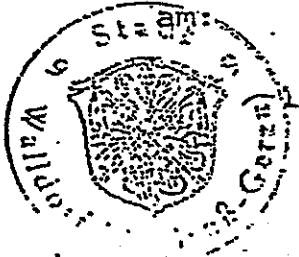
Aufgestellt: Walldorf, den  
Aufstellung beschlossen am:

*S. jeweilige B-Plan*



Bürgermeister

Bearbeitet vom Bauamt der Stadt Walldorf.



S.O.