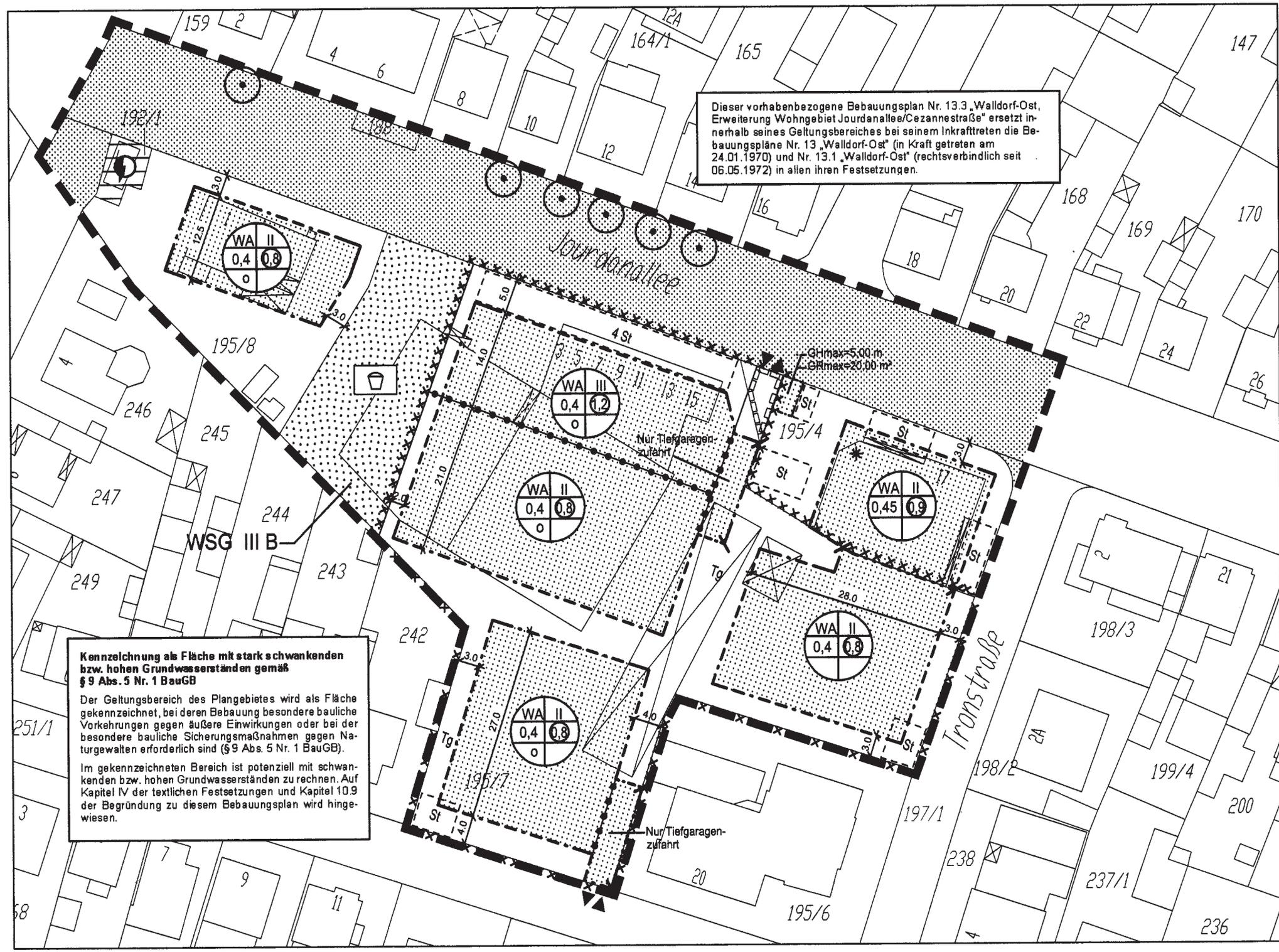


Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13.3 „Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee/Cezannestraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei seinem Inkrafttreten die Bebauungspläne Nr. 13 „Walldorf-Ost“ (in Kraft getreten am 24.01.1970) und Nr. 13.1 „Walldorf-Ost“ (rechtsverbindlich seit 06.05.1972) in allen ihren Festsetzungen.

**Kennzeichnung als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel IV der textlichen Festsetzungen und Kapitel 10.9 der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.



GHmax=5.00 m  
GRmax=20.00 m²

WSG III B

Jourdanallee

Tranenstraße

Nur Tiefgaragenzufahrt

Nur Tiefgaragenzufahrt

4 St

195/4

195/8

195/7

195/6

197/1

198/3

199/4

237/1

236

200

198/2

198/3

198/3

21

2

26

170

169

168

16

165

164/1

14

12

10

8

6

4

159

2

147

12A

192/1

185

246

245

247

244

243

249

251/1

3

7

9

11

68

# FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

## Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
(§ 3 BauNVO i.V.m. § 1(4) bis (9) BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl  
(§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

**0,8** Geschossflächenzahl  
(§ 16(2) Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)  
(Zahl als Beispiel)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16(2) Nr. 3 i.V.m. § 20(1) BauNVO)  
(Zahl als Beispiel)

**GH<sub>max</sub>** Maximale Gebäudehöhe  
= 5,00 m (§ 16(2) Nr. 4 und § 16(3) BauNVO)

**GR<sub>max</sub>** Maximale Grundstücksfläche  
= 20,00 m<sup>2</sup> (§ 16(2) Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

## Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff. BauNVO)

**o** Offene Bauweise  
(§ 22(1) und (2) BauNVO)

**---** Baulinie  
(§ 23(1) und (2) BauNVO)

**---** Baugrenze  
(§ 23(1) und (3) BauNVO)

**▒** Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 23(1) BauNVO)

## Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie

**▒** Straßenverkehrsflächen

**▼▲** Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage

## Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 und 14 BauGB)

**▬**  
**⦿** Elektrizität  
(Transformatorstation)

## Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

**▒** Öffentliche Grünfläche

**🗑️** Zweckbestimmung:  
Spielplatz

## Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

**⦿** Erhaltung von Bäumen

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**▭** Mit Fahrrecht zugunsten der Nutzer  
der Tiefgarage zu belastende Flächen  
(§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

**▭** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,  
Stellplätze und Garagen  
(§ 9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO)

Zweckbestimmung:

**St** Stellplätze

**Tg** Tiefgarage

**▭** Abgrenzung des Vorhabens

**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes  
(§ 9(7) BauGB)

**---** Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie

**●—●** Abgrenzung von Bereichen mit unter-  
schiedlichem Maß der baulichen Nutzung

**\*** Gekennzeichnete Grundstücksfläche  
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

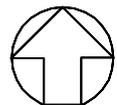
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**WSG III B** Wasserschutzgebiet Zone III B

## STADT MÖRFELDEN-WALLDORF

### Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13.3 "Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee / Cezannestraße"

## ENTWURF



OKTOBER 2004

ohne Maßstab

(2117-05-ENI 4.10.2004)

## PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23  
Telefon (06151)9950-0

64293 Darmstadt  
Telefax (06151)995022