

# STADT WALLDORF

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"

### Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Stand: 27.06.2023

Planung:

**Stefanie Hanisch**  
Johannesstraße 5

67346 Speyer    Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## Textliche Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen

im Plangebiet nicht zulässig.

Die unter § 8 Abs.3 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die unter § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen § 19 BauNVO

Im Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Grundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die im GE von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Innerhalb dieser höchstzulässigen Grundfläche dürfen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche höchstens 10.000 m<sup>2</sup> mit Bürogebäuden oder anderen zulässigen Hauptanlagen überdeckt werden.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auf 40 % der Dachflächen für funktionale oder technisch bedingte Aufbauten (z.B. für die Haustechnik, für Aufzüge, Ablufteinrichtungen, Oberlichter, Lichtkuppeln, Treppenhäuser usw.) um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen von allen Gebäudeseiten mindestens 2 m zurückspringen.

## **3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für an das Hauptgebäude anschließende Terrassen, Treppen und Zugänge sowie deren Überdachungen bis 500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

## **4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Parkieranlagen über und unterhalb der Geländeoberfläche, Fahrradstellplätze, auch überdacht, sowie sonstige Erschließungsflächen zulässig. Ausnahmsweise können Teile der Hauptanlage (s. I.3) und Nebenanlagen zugelassen werden, sofern sie der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nicht entgegenstehen.

Die dem Grundstück dienenden Erschließungsflächen und Sportplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können offene Stellplätze (Pkw/Fahrräder) und Nebengebäude bis 100 m<sup>3</sup> im ganzen Gewerbegebiet zugelassen werden.

Die Festsetzungen 9.3 „Retentionsfläche“ und Nr. 11 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu beachten.

## **6. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Gemäß Planeintrag ist eine Versorgungsfläche zur Unterbringung einer Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und einer Kältezentrale (Nahkältesystem) mit Trafostation festgesetzt.

## **7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Im Geltungsbereich, insbesondere auf der festgesetzten Retentionsfläche, sind Mulden und Teichanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter (Deckschicht) haben.

Das auf Parkplatz- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswasser wird über mindestens 30 cm belebte vegetationsbedeckte Bodenschichten dezentral versickert; über dem höchsten Grundwasserstand muss eine Deckschicht von einem Meter eingehalten werden.

Anlagen zum Speichern von Niederschlagswasser (Zisternen) und/oder zu seiner Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder zur Grundstücksbewässerung) sind zulässig. Der Überlauf von Zisternen kann an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## **8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mulde“ und „Eingrünung“ festgesetzt.

Der private Grünstreifen „Eingrünung“ entlang der Dietmar-Hopp-Allee darf auf maximal 40 % seiner Länge für Zu- und Ausfahrten, Eingänge u.ä. unterbrochen werden.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **9.1 Bodenschutz**

Wege und notbefahrbar Rettungswegen und Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen. Dies gilt auch für gering frequentierte Freiflächen (z.B. Aufstellflächen von Silos u.ä.) innerhalb der Versorgungsflächen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

### **9.2 Grundwasserschutz**

Stark frequentierte Flächen wie z.B. Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen müssen die angrenzenden Vegetationsflächen wegen der dort stattfindenden Versickerung von Oberflächenwasser und der gewünschten Abflussverzögerung einen kf-Wert von mindestens  $10^{-5}$  m/s aufweisen.

### **9.3 Retentionsfläche**

Die als "Retentionsfläche" festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Bäumen (z.B. Stieleichen als Stammbusch) zu bepflanzen. Die Randbereiche des muldenförmigen Dauerwasserstaus sind punktuell mit Strauchweiden und Schilf zu bepflanzen. Fußwege und andere Flächen in wasserdurchlässiger Weise sind bis zu 15 % der Fläche zulässig.

## 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „L“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Für Arbeiten muss der Zugang zu den Leitungstrassen ständig gesichert sein, die Leitungstrassen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Entsprechend den folgenden Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollen Arten aus der Pflanzliste verwendet werden.

In den Flächen für Anpflanzungen sind Fußwege, Rettungswege und Feuerwehrzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zulässig.

### 11.1 Pflanzliste

#### Liste A: Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Silberpappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremura
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

#### im besiedelten Bereich und entlang von Verkehrswegen zusätzlich

Spitzahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Elsbeere	Sorbus torminalis

#### Liste B: Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen*	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster*	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea

Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Fahlweide	Salix rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

#### Liste C: Kletterpflanzen

Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich):

Clematis / Waldrebe	Wildarten und Hybriden
Heckenkirche*	Lonicera spec.
Knöterich*	Polygonum aubertii

Selbstklimmer:

Efeu*	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus i. S.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

(\* giftige Pflanzen)

#### Mindestpflanzqualität

Bäume:	3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16,00 cm bis 18,00 cm
Sträucher:	3 x verpflanzte Heister, 1,00 m bis 1,50 m

### **11.2 Pf 1 Begrünung Außenanlagen**

Die mit "Pf 1" festgesetzte Fläche dient der parkartigen Durchgrünung des Baugebietes zwischen den Gebäuden. Es sind Grünflächen anzulegen, die mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind. Die Pflanzliste ist zu beachten.

### **11.3 Pf 2 Begrünung Sportanlagen**

Die mit "Pf 2" festgesetzte Fläche dient der Eingrünung der Sportplätze mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen. Die Pflanzliste ist zu beachten. Innerhalb der Fläche "Pf 2" sind offene Sportplätze zulässig.

### **11.4 Stellplatzbegrünung**

Für jeweils 5 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Lkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Liste A mit einem Stammumfang von mindestens 14,00 cm bis 16,00 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

### **11.5 Dachbegrünung**

Flachdächer sind mit Vegetationsstrukturen (Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern u.ä.) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszuführen. Mit technischen Aufbauten überstellte Bereiche können von der Begrünungspflicht ausgenommen werden.

Ausnahmsweise kann auf die Flachdachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ersatzweise eine Fassadenbegrünung in der Größenordnung von mindestens 40% der ansonsten zu begrünenden Dachfläche mit Kletterpflanzen der Liste C erfolgt.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

## **12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB**

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

### **12.1 Baumreihe**

Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist die Baumreihe entlang der Dietmar-Hopp-Allee dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume sind bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume der Liste A zu ersetzen.

## **Hinweise**

### **1. Schutz des Waldrandes bei Baumaßnahmen**

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist insbesondere bei den Arbeiten am Rand des Hochholzer Waldes zu beachten.

### **2. Archäologische Funde**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **3. Substratdicke bei Dachbegrünungen**

Um die beabsichtigte Wirkung der Dachbegrünung (verzögerter Abfluss und Wasserverdunstung) tatsächlich zu erreichen, wird empfohlen, das nach Punkt 11.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen für die extensive Dachbegrünung geforderte Substrat mindestens 10 cm dick aufzubringen.

### **4. Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beräumung des Baufeldes**

Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung des Baufeldes erforderlichen Baumfällarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten durchzuführen. Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld erfolgt im Anschluss an die Baumfällarbeiten.

### **5. Deutsches Haupthöhennetz**

Höhenangaben und -festlegungen im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstatus 130; m ü.NN).

## **Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Br. Wiesloch. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad. Die Festsetzungen 10.5 sind zu beachten.

#### 1.2 Fassadengestaltung:

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit Kletterpflanzen der Liste C zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

#### 1.3 Höhe der Versorgungsanlagen

Für die Höhe der Kälte- und Energiezentrale gilt eine oberste Außenwandbegrenzung (OAB) von 120,0 m üNN. Diese Höhe darf für einzelne technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 125 m üNN überschritten werden. Schornsteine sind bis zu einer Höhe (OK) von maximal 134,0 m üNN zulässig.

### 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

### 3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Alle Maßnahmen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) ab 1,00 m Ansichtsfläche sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden:

**3.1** Flächige Werbeanlagen dürfen die Größe von 6,00 m<sup>2</sup> und eine Bauhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

**3.2** Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe bis zu 2,00 m überschreiten.

**3.3** Freistehende Werbeanlagen (Pylone) dürfen die Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.

#### **4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

- 4.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken mit darin einbezogenen Zäunen) bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- 4.2** Sonstige Einfriedungen z.B. seitliche Schutzeinfriedungen, sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können für Sportanlagen höhere Einfriedungen (Ballfanggitter) zugelassen werden.
- 4.3** Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mind. 0,15 m aufweisen, sofern sie nicht lediglich eine Sportanlage ohne Begrünung umfrieden.

Speyer, den 27.06.2023

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**