

# STADT WALLDORF

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "An der Evangelischen Kirche"

### Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Stand: 09.02.2024

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

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

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 Besonderes Wohngebiet (**WB**) § 4a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

Die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe Wettannahmestellen im Plangebiet nicht zulässig.

##### 1.2 Mischgebiet 1 (**MI 1**) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe Wettannahmestellen im Plangebiet nicht zulässig.

##### 1.3 Mischgebiet 2 (**MI 2**) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3

BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Erdgeschoss sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO

- Wohnungen
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
- Büronutzungen sowie
- Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe Wettannahmestellen im Plangebiet nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in MI 4 und MI 5 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um 0,2 der maßgebenden Grundstücksfläche überschritten werden (in MI 4 bis 1,0 und MI 5 bis 0,9).

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

Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) durch Planeintrag festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für diese Höhen gilt das arithmetische Mittel der Höhen der Flurstücksgrenze an der Gehweghinterkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Heidelberger Straße und J.-J.-Astor-Straße).

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bei Flachdächern mit der Oberkante Attika definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Wandhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Traufe.

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

Entlang der Heidelberger Straße gilt bis zu einer Bautiefe von mind. 8 m eine geschlossene Bauweise. Im rückwärtigen Bereich ist neben der geschlossenen auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

Für die Scheune Hillesheim (J.-J.-Astor-Straße 1) gilt die geschlossene Bauweise, für die angrenzenden Gebäude an der J.-J.-Astor-Straße 1 gilt eine einseitige Grenzbebauung entlang der Westseite; an die Scheune Hillesheim muss angebaut werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

## **5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Für die Stellung der Hauptgebäude ist in Teilbereichen die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.

- 6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
Stellplätze sind im Besonderen Wohngebiet (WB) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Die Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s/ha) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rase gittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.
- 9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 9.1 Grundstücksbegrünung**  
Pro 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfreifläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- 10. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

## Hinweise

### 1. **Bodenbelastungen durch Schwermetalle/Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nussloch / Walldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensible Nutzung) in den Bereichen, in denen die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen" überschritten werden, einen Oberbodenaustausch durchzuführen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

### 2. **Altlasten**

Der östliche Teilbereich des Plangebietes (Flst. 369, 370, 371, 372, 373, 376/1, 376/2 und 376/3) wird im Grundwasser von der LHKW-belasteten „Thermalfahne“ tangiert. Dies führt gegebenenfalls zu Einschränkungen bei wasserrechtlichen Vorhaben (Errichtung von Erdwärmesonden etc.).

Mögliche Altlastenverdächtige Flächen sind durch das Wasserrechtsamt zu bewerten.

### 3. **Baumstandorte**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

### 4. **Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnisfähig. Die Bohrtiefe ist dabei auf 45 m beschränkt, in den Sonden darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden (Leitfaden Erdwärmesonden). Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Erdwärmekollektoren sind bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ebenfalls zulässig (Leitfaden Erdwärmekollektoren). Die Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig, generell aber nicht verboten.

### 5. **Dacheindeckung**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohr. Als Alternativen stehen z. B. Aluminium, Edelstahl und Kunststoff zur Verfügung.

### 6. **Archäologische Denkmalpflege**

In der überplanten Fläche ist mit archäologischer Substanz zu rechnen, die bei Bodeneingriffen betroffen sein könnten. Gemäß der Bodendenkmalkarte bzw. der Liste der Kulturdenkmale des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg liegt im

Bereich der Flurstücke 374, 374/1, 375, 393/1 und 564/1 ein Gräberfeld aus der Merowingerzeit (5. bis 8. Jahrhundert n. Chr.) (Nr. 3; ADAB-Id. 101466729), das als archäologisch Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) eingestuft ist.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

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 Landesamt für Denkmalpflege (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.

Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird angeregt während etwaiger bodeneingreifender Maßnahmen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) baubegleitend archäologische Untersuchungen durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist mindestens 2 Wochen vor den geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen notwendig.

## **7. Artenschutz**

Durch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen oder Um- bzw. Anbauten können Lebensstätten gebäudebewohnender geschützter Arten betroffen sein. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Notwendigkeit der entsprechenden vorherigen Überprüfung der betroffenen Gebäude(teile) wird hingewiesen.

## **Nachrichtliche Übernahme**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226210). Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

### **2. Abgrenzung Altstadtsatzung (siehe Planzeichnung und örtliche Bauvorschriften)**

### **3. Eingetragene Kulturdenkmäler (siehe Planzeichnung)**

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Kernbereich der Stadt Walldorf die Gestaltungssatzung „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“ (Altstadtsatzung) deren räumlicher Geltungsbereich den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes teilweise einschließt. Die dort getroffenen Festsetzungen sind zu beachten. Soweit widersprechende Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan gegeben sind, gilt gem. § 1 Abs. 2 der Altstadtsatzung der Bebauungsplan; dies gilt auch für die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften.

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung von mind. 45°. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Giebel müssen gleichschenkelig ausgebildet werden; ~~dies gilt bis zu einer vom Ortsgang entlang der Firstrichtung gemessenen Tiefe von 4 m.~~

Beim rückwärtigen Gebäude Heidelberger Straße 4 (Scheune Kempf) ist wie vom Bestand vorgegeben ein Walmdach zulässig.

Pult- und Flachdächer können im rückwärtigen Bereich ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an das Hauptdach des straßenseitigen Gebäudes angebaut sind. Flach- und Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 20° extensiv mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten (Substratschicht der Vegetationsschicht mind. 10 cm) oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu überstellen.

Dachterrassen an der Grenze sind nur zulässig, sofern ein 2 m hoher Sichtschutz als Bestandteil der Grenz wand zur Nachbargrenze entsteht.

#### 1.2 Dachflächengestaltung, Dacheindeckung und -begrünung

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachloggien sind auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen unzulässig.

Satteldächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken, sofern seitens des Denkmalschutzes nichts anderes vorgegeben ist.

Glänzende oder glänzend lackierte Materialien sind nicht zulässig.

#### 1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen untereinander und mit der Fassadengliederung harmonisieren.

Der Abstand aller Dachaufbauten ist vom Ortsgang größer als 1,50 m, von First und Traufe größer als 1,00 m in der Dachebene zu bemessen.

Die Summe der Länge der Dachgauben, offenen Dachgauben und Einschnitte darf pro Dachebene 40 % der Firstlänge nicht überschreiten. Mehr als 2,00 m breite Gauben sind nicht zulässig.

Mehr als 5,00 m breite Zwerchhäuser sind nur dann zulässig, wenn sie in konstruktivem und gestalterischem Zusammenhang mit der Fassade stehen.

#### **1.4 Garagen und Nebengebäude**

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden (Gartenhäuser, Schuppen u.ä.) sind extensiv zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht mind. 8 cm) oder in ihrer Dachneigung an die Neigung der Hauptgebäude anzupassen.

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

2.1 Werbeanlagen jeglicher Art dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer enthalten, wenn sie einheitlich gestaltet sind und die Werbung für den Hersteller oder Zulieferer nicht störend hervortritt. An einer Gebäudefassade ist je Gewerbebetrieb oder sonstiger Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

2.2 Großflächige Anlagen zur Außenwerbung sind nur unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zugelassen. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Fassadenelemente (Gewände, Fensterläden, fassadengliedernde Mauerteile, Vor- und Rücksprünge) nicht verdecken oder überschneiden und müssen sich an die Fassaden- und Fenstergliederung anpassen.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen in Form eines Transparentkastens sind nicht zugelassen. Unbeleuchtete und indirekt beleuchtete Werbeschilder in Form von Auslegern und auf der Fassade angebrachte Werbeschilder sowie Einzelbuchstaben, die sich in Größe, Farbe und Material der Fassade anpassen, sind zulässig. Die Höhe der Buchstaben, Werbeschilder und Ausleger ist auf 0,60 m begrenzt. Ausleger dürfen maximal 0,75 m vor die Fassade vortreten. Die Fläche der einzelnen Werbeanlagen darf 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.4 Es wird empfohlen, Buchstaben zu verwenden, die entweder auf die Wandfläche aufgesetzt, aufgemalt oder, wenn sie vor der Wandfläche angebracht sind, indirekt beleuchtet werden. Werbeanlagen in Form von Auslegern mit Symbolen oder einzelne Buchstaben werden empfohlen.

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ sind Einfriedungen nur wie folgt zulässig:

Entlang der nördlichen Platzseite zu Flst.Nr. 374/0, 374/1 und Flst.Nr. 376/2 ist eine Mauer aus Naturstein mit einer Höhe bis zu 0,8 m, gemessen ab Niveau der oberen Platzfläche, zulässig. Die vorhandene Mauer ist möglichst zu erhalten. Die Mauer darf im Bereich der privaten Grünfläche bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m mit einem offenen Zaun oder einer Absturzsicherung kombiniert werden. Die Blickbeziehung vom Platz zur privaten Grünfläche muss dabei erhalten werden.

#### **4. Abstandsflächen § 74 Abs.1 Nr.7 LBO**

Nach Maßgabe der festgesetzten Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den maximalen Gebäudehöhen (siehe I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 2.1 Höhe der baulichen Anlagen, 3. Bauweise und 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Planzeichnung) sind geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig.



- 5. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für jede Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze gefordert.

Speyer, den 09.02.2024

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**