

# STADT WALLDORF



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- M** Mischgebiet  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet "Hotel- und Alteinrichtungen"  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- Strassenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Zweckbestimmung: **M** Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Park
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 1 BauGB

# BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSTRASSE"

VERFAHRENSVERMERKE	Datum
Frühe Bürgerbeteiligung, § 3 (1) BauGB Bürgerversammlung	03.07.2002
Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB	17.12.2002
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB	11.01.2003
Frühe Beteiligung, § 3 (1) BauGB Betroffenbeteiligung	15.10.2003
Billing, Öffentlichkeitsentscheid mit Beteiligung der Behörden § 2 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	02.05.2006
Öffentliche Bekanntmachung Offenlage, § 3 (2) BauGB	06.05.2006
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.05.2006
Offenlage in der Zeit vom 15.05.2006 bis 16.06.2006	15.05.2006 bis 16.06.2006
Behandlung der eingegangenen Anregungen Betroffenbeteiligung, Satzungsbeschluss § 10 BauGB	27.06.2006

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den .....  
Heinz Merklinger  
Bürgermeister

In-Kraft-Treten § 10 BauGB  
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

**Ausfertigung**  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.06.2006 überein.  
Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den .....  
Heinz Merklinger  
Bürgermeister

## HINWEISE

- Niederschlagswasserbewirtschaftung** (§45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden Württemberg und Niederschlagswasserverordnung), wird empfohlen.  
- wasserundurchlässiges Pflaster für PKW-Stellplätze (z.B. Dripflaster, Fugapflaster, Rasengittersteine)  
- Begrünung neuer flach geneigter Dächer und bestehender Dächer, die zur Sanierung entstehen (z.B. bis 15 Grad) zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas  
- Einbau von austrocknend wirkenden Zisternen in neu bebauten Grundstücken (z.B. < 2 m<sup>2</sup> für 100 m<sup>2</sup> Dachfläche).
- Bodenschutz**  
2.1 den umwelttechnischen Untersuchungen im unmittelbar südlich angrenzenden Geltungsbereich "Einkaufsstandort Walldorf-Stüd" werden in der Planstufe im oberen Meter teilweise stark erhöhte Belastungen an MKW, Aeren, Blei und Cadmium und Zink festgestellt. Neben den bergbaubedingten Schadstoffen sind hier die Belastungen durch die Immissionen aus dem Straßenverkehr offensichtlich. Da über die bergbauspezifischen Belastungen hinaus deutliche Bodenverunreinigungen festgestellt wurden, ist damit zu rechnen, dass beim geplanten Straßenrückbau über B 39 das anliegenden Boden- bzw. Grundwasser durch die im Bereich des Standorts festgestellten Schadstoffe in dieses zunächst im Bitto und Eluat untersucht und entsprechend den Analyseergebnissen wiederingebaut werden.  
2.2 Bezüglich der Entsorgung des Ausbausphalts und des pechhaltigen Straßenbaubodenmaterials soll Kontakt mit dem Amt für Gewerbaufsicht und Umweltschutz (Herr Schütz, Tel. 06221-9221289) aufgenommen werden.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2453) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 3.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 1992 (BGBl. I S. 1124) und Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 und III, S. 213-1-5)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.2005 (BGBl. I S. 1757) ber. S. 2787)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

### 1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO** (V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)  
Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 und 7 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:  
- Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 genannten Einzelhandelsbetriebe sind nur als "Stops" in Verbindung mit einer Tankstelle bis max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.  
- Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitsliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Sonstiges Sondergebiet "Hotel- und Alteinrichtungen" § 11 BauNVO

Zulässig sind die in § 11 Abs. 1 BauNVO genannten Nutzungen wie Restaurants, Weinbars, Cafés, Außenkafés, Gastronomie sowie der Unterbringung von Alteinwohnern- und -pflanzgeheimnissen. Daneben sind zulässig:  
- der Hauptnutzungs dienende Büro-, Personal- und Lagerräume,  
- zu jedem Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- oder Betriebspersonal und den Betriebsgehilfen,  
- sonstige mit dem Nutzungszweck in Zusammenhang stehende und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (z.B. Friseur, Pflegedienst usw.)  
- Stellplätze.

Index	Datum	Bearbeiter/Änderung
01	...	...
02	...	...

Projekt: <b>STADT WALLDORF Bebauungsplan "Bahnhofstraße"</b>	Projektnummer: <b>06 12</b>
Planungsautor: <b>MACHTRIEB &amp; WEGEL</b> Architekturbüro Bahnhofstr. 44 67248 Speyer Tel: 06227 35-0 Fax: 06227 6776-47 Email: info@machtrieb-wegel.de	Beauftragter: S. Thimmel Stadtbauamt 2012-2026 Datenname: 0612_03.bwg Layoutname: 1000 Photodatum: 03.07.2006 Format: 0,85 x 0,44 = 0,42 m <sup>2</sup> Maßstab: 1 : 1000
Auftraggeber / Gemeinde: <b>STADT WALLDORF</b> Nalbecker Str. 45 69190 Walldorf Tel: 06227 35-0 Fax: 06227 6776-47 Email: info@walldorf.de	Unterschrift: Unterschrift: 1000
Planinhalt: <b>Bebauungsplan</b>	Datengrundlage: Such Walldorf