Stadt Walldorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Eichenweges II"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA* 1/2 — **Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

GRZ — **Grundflächenzahl**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

TH — **Traufhöhe als Höchstgrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

o — **offene Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

E — **nur Einzelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

D — **nur Doppelhäuser zulässig**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

St/Ga — **Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St = Stellplatz / überdachter Stellplatz Ga = Garage

öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: W Erschließungsweg

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

WA* 1	Baugebietsart
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
TH max. 5,0 m	Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
o	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.1998 (BGBl. I S. 3178)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588, ber. S. 1790)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich (WA *)
Die Zulässigkeit von Anlagen richtet sich nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes im Lärmeinwirkungsbereich" sind folgende besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich: Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten nach Süden und/oder Osten orientiert sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (private Erschließungswege, Stellplätze und Zufahrten) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.2 Höchstzulässige Wohnungszahl
Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 4 Wohnungen zulässig.

2.3 Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen
Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über dem Höhenbezugspunkt 104,50 m (Oberkante des vorhandenen Geländes). Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.

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

4. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zu jeder Wohnung kann ausnahmsweise ein ebenerdiger Wintergarten auf der Gebäudesüdseite mit bis zu 20 m² Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

5. Versickerungsflächen
Die Versickerung des auf den Hofflächen, Erschließungsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht in den festgesetzten Versickerungsflächen.

6. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Der Zisternenablauf ist in den Entwässerungskanal im Weg Fl.St.Nr. 8083 einzuleiten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten
Für Straßen- und Hofbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

7.2 Minderung der Versiegelung
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

7.3 Bodenschutz
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Maßnahmen ist humoser Boden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).

8. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichen (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer jeweils zwei standortgerechte einheimische Obst- oder Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Fassadengestaltung
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig. Kunststoff-, asbest- oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Fassadenseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern je Gebäude zulässig.

11. Dachgestaltung
Die Dächer der Gebäude sind im Nutzungsbereich WA* 1 als Satteldächer auszuführen und mit Dachsteinen oder -ziegeln zu decken; die maximale Dachneigung beträgt 40° Grad.

Im Nutzungsbereich WA* 2 sind Pultdächer bis 15 Grad bzw. Flachdächer zulässig.

Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig, bei Wintergärten Glas.

12. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel, als giebelständige Gauben und als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Zwerchgiebel und Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.
Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,0 m.

13. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

14. Einfriedigungen
Der Erschließungsstraße zugewandte und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Sichtschutz aus Holzgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.

15. Zahl der Stellplätze
In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße werden im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mindestens folgende Stellplatzzahlen gefordert:
- bis zu einer Wohnungsgröße von 45 m² mindestens 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 45 m² mindestens 1,5 Stellplätze und
- für die Hauptwohnung in Familienhäusern als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Stellplätze

16. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

HINWEISE

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.

2. Vermessungs- und Grenzzeichen
Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

3. Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes des WZV Hardtgruppe. Auf die Verbotsbestimmungen wird verwiesen.

Aufgrund der geologischen Situation ist bei Verwendung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen Vorsicht geboten. Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

4. Waldabstand
Aufgrund des geringen Waldabstandes müssen bei Baugenehmigungen jeweils Haftungsausschlusserklärungen der Grundstückseigentümer für eventuelle Schäden durch umstürzende Bäume von den Bauherren vorgelegt werden. Es wird empfohlen, bei den statischen Berechnungen des Gebäudes das Risiko umstürzender Bäume insbesondere für das Dachgeschoss zu berücksichtigen.

5. Niederschlagswasser
Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind die Auflagen des Staatlichen Gesundheitsamtes zu beachten, die Bestandteil der baurechtlichen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung werden.

Die DIN 2001 (Eigen- und Einzelwasserversorgung) sowie DIN 1988, 2613 und 2403 sind zu beachten.

6. Bodenschutz

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

7. Bodendenkmalpflege
Werden bei der Erschließung oder Bebauung bisher nicht bekannte Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Karlsruhe zu benachrichtigen. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

8. Dachgestaltung
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen auf Versickerungsflächen wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung sowie für die Regenrinnen und -fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	**17.10.2000**
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	**18.11.2000**
Vorgezogene Bürgerbeteiligung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Nördlich des Eichenweges I"	09.10.1996
Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Offenlagebeschluss, § 3 Abs. 2 BauGB	**24.04.2001**
Öffentlich Bekanntmachung der Offenlage	28.04.2001
Durchführung der Offenlage in der Zeit vom	**07.05.2001– 08.06.2001**
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	**02.05.2001**
Beteiligung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB	**Dezember 2001**
Behandlung der eingegangenen Anregungen, § 3 Abs. 2 u. § 4 BauGB und **Satzungsbeschluss**, § 10 BauGB	**29.01.2002**

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den .....

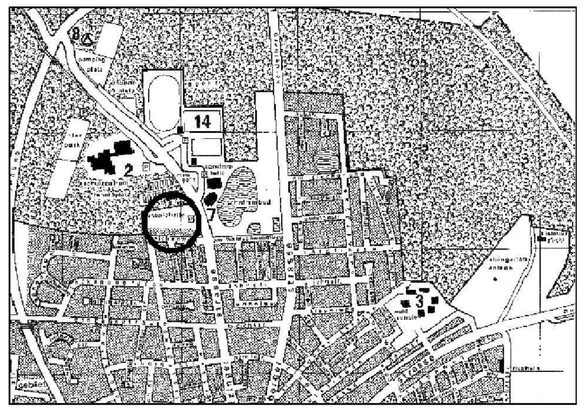
.....
Heinz Merklinger
Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 BauGB
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB .....

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom **29.01.2002** überein.
Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den .....

.....
Heinz Merklinger
Bürgermeister



Index	Datum	Bearbeiter/in	Änderung
04	15.01.2002	K. Schlosser	Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke aktualisiert
03	20.12.2001	K. Schlosser	Nutzungsschablone WA*1 und WA*2; Textliche Festsetzungen Nr. 11 und 12 ergänzt
02	31.10.2001	K. Schlosser	Textliche Festsetzungen aktualisiert
01	09.02.2001	K. Schlosser	Traufhöhe 5,0 m Dachneigung 40°

Projekt: **STADT WALLDORF** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördlich des Eichenweges II"**		*Projektnummer:* **01 06**
Auftraggeber: **AM - Wohnbau GmbH** Hauptstraße 107 69226 Nussloch Tel: 06224 / 12097 Fax: 06224 / 12038	*Planungsbüro:* NACHTRIEB & WEIGEL STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG Bahnhofstr. 44 67346 Speyer Tel: 06232 / 6776-0 Fax: 06232 / 6776-67 Email: info@wiedtplanung.com	*Bearbeiter:* K. Schlosser *Stand:* 20.12.2001 *Dateiname:* 0106_BPlan.dwg
Datum: *Unterschrift:*	*Datum:* *Unterschrift:*	*Layoutname:* 500_fa *Plotdatum:* 31.01.2002
Planinhalt: Zeichnerische Festsetzungen *Datengrundlage:* Vermessungsbüro Gebauer und Best		*Format:* 1,0 x 0,57 = 0,57 m² *Maßstab:* 1 : 500 *Nord:*