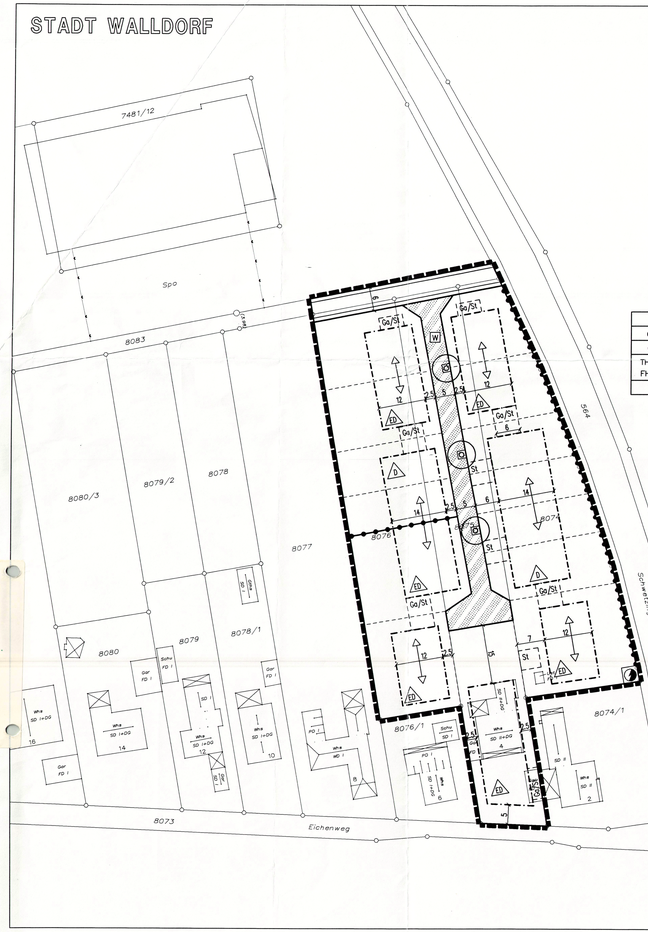
STADT WALLDORF



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA* — Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- GRZ/GFZ — Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- TH/FH — Traufhöhe/Firsthöhe als Höchstgrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO
- o — Offene Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
- ED — nur Doppelhäuser zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
- ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Zweckbestimmung: Elektrizität
- W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Zweckbestimmung: Wohnstraße
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- GR — Flächen für Garagen und Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1147 / FD 1 — vorhandene Gebäude
- 1147 — vorhandene Grundstücksgrenzen

NUTZUNGSSCHABLONE

WA*	Gebietsart
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
GFZ 0.8	Geschoßflächenzahl
TH max. 6.5	Höhe baulicher Anlagen
FH max. 10.5	Höhe baulicher Anlagen
o	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz, InvWoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich (WA *) § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes im Lärmeinwirkungsbereich" sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Die Festsetzungen nach I.9. sind zu beachten.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH) festgesetzt.

2.1 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt max. 0,75 m über dem vorhandenen Gelände.

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

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Doppelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten 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.

Ausnahmsweise kann im rückwärtigen Grundstücksbereich ein verfahrensfreies Vorhaben nach § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 1 LBO zugelassen werden.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße" festgesetzte Fläche ist als Mischfläche mit integrierten Baumpflanzungen niveaugleich auszubauen. Die Verkehrsfläche ist mit einem versickerungsfähigen Belag (Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) herzustellen.

Von den in den "Zeichnerischen Festsetzungen" dargestellten Baumstandorten kann aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückszufahrt o.ä.) abgewichen werden.

8. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV 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 Verbrennungverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES EICHENWEGES I"

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden an den geplanten Gebäuden zwischen der Schwetzinger Straße und der neuen Wohnstraße **(Gebäudezeile Ost)** sowie am geplanten nördlichen Gebäude der Gebäudezeile westlich der neuen Wohnstraße **(Gebäudezeile West)** überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzulegen, daß die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt in Richtung Westen, orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, muß der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmaß (erf. R'w,res) zu erreichen und nachzuweisen.

Raumart	erf. R'w,res des Außenbauteils	
	LPB III • **Gebäudezeile Ost** Nordseite Südseite • **Gebäudezeile West** Nordseite nördliches Gebäude	**LPB IV** • Gebäudezeile Ost Ostseite
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109
LPB III: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)
LPB IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gegebenenfalls durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf dem Baugrundstück sind vom Grundstückseigentümer zwei standortgerechte einheimische Obst- oder Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 - 5 LBO

1.1 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.

1.2 Dachgestaltung
Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszuführen und mit rottonigen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen können begrünte Flachdächer zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel, als giebelstandige 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.

1.4 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.

1.5 Niederspannungsfreileitungen
Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 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.

2.2 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.

3. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße werden im Geltungsbereich dieses 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

4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die Grundstückseigentümer haben Anlagen zum Sammeln des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers und zu seiner Verwendung als Brauchwasser herzustellen.

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. Grundwasserschutz
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. Bauunterlagen
Dem Bauantrag sind Unterlagen über die Ausgestaltung der nach II.4 erforderlichen Versickerungseinrichtung (Entfernung zum nächsten Gebäude, Tiefe, Durchmesser/Fläche, Füllmaterial) beizufügen.

5. Waldabstand
Aufgrund des geringen Waldabstandes müssen bei Baugenehmigungen entlang des nördlichen Erschließungsweges jeweils Haftungsausschußerklärungen für eventuelle Schäden durch umstürzende Bäume von den Bauherren vorgelegt werden. Ebenso sind besondere statische Nachweise für den Fall eines umstürzenden Baumes zu erbringen.

6. 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.

7. 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 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).

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

8. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, auf den Baugrundstücken zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers eine Versickerungseinrichtung (Muldenversickerung) von mindestens 0,3 m Tiefe (Stauhöhe) und mindestens 9 m² Versickerungsfläche herzustellen. Versickerungseinrichtungen können auch für zwei Baugrundstücke gemeinsam angelegt werden; bei gleicher Mindesttiefe sollte die Versickerungsfläche dann mindestens 18 m² betragen.

Bei der Herstellung soll das vorhandenen Gelände um ca. 1m abgetragen und ca. 0,2 m mit Kies aufgefüllt werden. Darauf soll ca. 0,3 m sandiger Mutterboden aufgebracht und begrünt werden. Die Versickerungseinrichtungen sind ca. 0,2 m unter Gelände mit einem Sicherheitseinlauf in die Kanalstation zu versehen. Die Böschungen der Versickerungsmulden sollen im Verhältnis 1: 2 ausgebildet werden; ihre Fläche kann zur Hälfte auf die erforderliche Versickerungsfläche angerechnet werden.

Die Versickerungseinrichtungen sollen einen Abstand von mindestens 5 m zum nächsten Gebäude einhalten. Dieser Abstand kann entsprechend unterschritten werden, wenn Sicherungsmaßnahmen am Gebäude getroffen werden. Die Versickerungsanlagen sollen einmal jährlich auf Verschmutzungen zu überprüft werden.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß § 2 Abs. 1 BauGB _____
Öffentliche Bekanntmachung .....

Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung .....

Zustimmung zum Entwurf und Beschluß zur öffentlichen Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB .....

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplanentwurf vom ..... mit Begründung vom ..... - .....

Satzungsbeschluß § 10 BauGB
Lagepläen M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie Begründung in der Fassung vom .....

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den ....
(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren § 11 BauGB
Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. ..... vom ..... durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abgeschlossen.

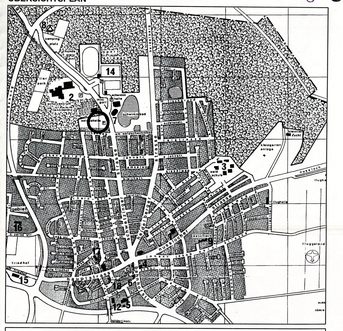
Inkrafttreten § 12 BauGB
Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens .....

Ausfertigung vom .....

Walldorf, den ....
(Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN

Anlage 3



Stand: 31.07.1997

STADT WALLDORF

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES EICHENWEGES"

Planung :

NACHTRIEB &WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung
Bahnhofstr. 44
67346 Speyer
Tel: 06232 / 6776-0
Fax: 06232 / 6776-67

Maßstab 1 : 500

Nord