



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich § 4 BauNVO
 - Baugrenze
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
 - Einzelhäuser
 - Einzel- und Doppelhäuser
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentlicher Wohnweg
- Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB**
- Sonstige Planzeichen**
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 - Nummerierung der Grundstücke

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3, Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58 und III, S. 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Das Allgemeine Wohngebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich von Sport- und Mehrzweckhalle, von Parkplätzen und Tennisplätzen. Die Festsetzungen I.9 sind zu beachten.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16 bis 19 BauNVO**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen über eine maximale Traufhöhe (TH) und maximale Firsthöhe (FH) in m ü.N.N. festgesetzt.
- Grundflächenzahl § 19 BauNVO**
 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,4. Flächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (private Erschließungswege, Stellplätze und Zufahrten) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
- Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB**
 Die Oberkante des derzeitigen Geländes liegt bei 104,00 m ü.N.N. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens bei 104,50 m ü.N.N. liegen.
 Die Wandhöhe WH ist das absolute Höhenmaß am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut und darf bei höchstens 110,00 m ü.N.N. liegen.
 Die Firsthöhe FH ist das absolute Höhenmaß am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut und darf bei höchstens 114,00 m ü.N.N. liegen.
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
 Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Nur entlang des Robinienweges sind auch Doppelhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen (Haupt- und Einliegerwohnung) zulässig. Die Einliegerwohnung darf die maximale Wohnfläche von 45 m² nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Die Verkehrsfläche ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Minimierung der Versiegelung
 Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Sickerporenpflaster, Rasenpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
- Beschränkung der Verwendung luftverreinigender 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. Nur die Holzfeuerungsanlagen, welche nach der Richtlinie der Stadt Walldorf (in Kraft getreten am 1.1.2006) gefördert wurden, wie Holzpellets, Kombi-Kessel und Scheitholzvergaserkessel sind vom Verbrennungsverbot ausgenommen. Nach Ablauf der Förderung sind Holzfeuerungsanlagen auch weiterhin nur zulässig, wenn diese den Anforderungen der Förderrichtlinie oder darüber hinaus entsprechen. Ab dem 01.01.2006 werden nur noch Holzpellets gefördert.
 Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennkessel eingebaut wird oder die Feuerungsanlage den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügt.
 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.

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Walldorf



Projekt:
Bebauungsplan
„Nördlich des Eichenweges III“
 Maßstab 1:500

Bearbeiter/-in: Frau Inge Brenner
 Herr Sigurd Barth

Stand: **23.01.2008**

Telefon: 06227/35-240
 Fax: 06227/35-245

e-mail: Inge.Brenner@walldorf.de
 Sigurd.Barth@walldorf.de

Plot: Nördlich des Eichenweges III.mxd
 CAD: V:\Bebauungsplane\Nördlich des Eichenweges III

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Das „Allgemeine Wohngebiet“ liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Sport- und Mehrzweckhalle, von Parkplätzen und von Tennisplätzen. Es 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 Gebäuseiten nach Süden, Westen oder Osten zu orientieren sind.

10. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Auf dem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Bodenschutz**
 Bei der Bautätigkeit sind der natürliche Oberboden im Plangebiet sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer Wiederverwertung zuzuführen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

2. Grundwasserschutz
 Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen soll als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre. Damit soll auch der Lage im Wasserschutzgebiet entsprochen werden.

3. Belange des Denkmalschutzes
 Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Altlasten/Bodenschutz
 Sollten bei den Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, welches auf eine Bodenverunreinigung hinweist, ist unverzüglich das Wasserressort des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
 Broschüre „Bauen im Baugebiet Walldorf-Ost“
 Die Broschüre befasst sich insbesondere mit der Bodenbelastungssituation im Baugebiet Walldorf-Ost. Sie gibt aber auch allgemeine Hinweise zu Bodenbelastungen auf der Walldorfer Gemarkung und kann beim Baurechtsamt gegen eine Gebühr bezogen werden.

5. Abstand zu Großbäumen nördlich des Robinienweges
 Aufgrund des geringen Abstandes müssen bei Baugenehmigungen entlang des Robinienweges jeweils Haftungsausschlussklärungen für evtl. Schäden durch umstürzende Bäume von den Bauherren vorgelegt werden. Ebenso sind besondere statische Nachweise für den Fall eines umstürzenden Baumes zu erbringen.

6. Förderprogramme der Stadt Walldorf
 Die Stadt Walldorf fördert unter anderem:
 - die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen
 - die Errichtung thermischer und photovoltaischer Solaranlagen
 - die Flachdachbegrünung
 - den Anschluss von Neubauten an die Gasversorgung
 Die Richtlinien für die Gewährung der Zuschüsse liegen im Stadtbauamt aus oder sind der Homepage der Stadt zu entnehmen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes des WZV Hardtgruppe. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

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

1.1 Fassadengestaltung
 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadengrünungen und Wintergärten sind zulässig. Kunststoff-, asbest- oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Fassadenseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern zulässig.
 Die Außenwände von Garagen sind zu begrünen.
 Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 5°) sind zu begrünen.

1.2 Dachgestaltung
 Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldach, versetztes Pultdach oder Walmdach auszuführen und mit unglasierten Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.
 Die Mindestdachneigung beträgt 15°, die Maximaldachneigung beträgt 40°.
 Die Außenwände von Garagen sind zu begrünen.

1.3 Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben und als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 35° bei Gebäuden mit Dächern nach 1.2 zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseitenlänge nicht überschreiten.
 Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
 - Abstand zur Traufe mindestens 0,8 m
 - Abstand zum First mindestens 0,5 m
 - Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m
 Bei Zwerchhäusern sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - Abstand zum First mindestens 0,5 m
 - Abstand vom Ortgang mindestens 2,0 m
 - das Zwerchhaus darf die Hälfte der jeweiligen Dachseitenlänge nicht überschreiten

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
 Werbeanlagen sind nur als Schild an der Fassade mit einer Fläche von höchstens 0,5 m² je Gebäude zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. Ausnahmsweise können derartige Werbeanlagen für Arztpraxen zugelassen werden.

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

- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 40 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3.2 Einfriedigungen
 Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei straßenseitig angeordneten ebenerdigen Terrassen oder Freisitzen kann ausnahmsweise ein Sichtschutz aus Holz bis höchstens 2,00 m zugelassen werden. Nicht zulässig sind Sichtschutzzäune aus Kunststoff/Plastik.
 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen (z.B. als Hecken, Zäune) oder ein Sichtschutz aus Holz bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
 Ausnahmsweise kann auch eine Mauer bis höchstens 2,00 m Höhe zugelassen werden. Nicht zulässig sind Sichtschutzzäune aus Kunststoff/Plastik.

Bei ebenerdigen Terrassen im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude kann der Sichtschutz auch als Mauer ausgeführt werden. Die Länge der Mauer darf die Terrasse um max. 2,00 m überschreiten. Längere Mauern können im Einvernehmen mit den Nachbarn und dem Baurechtsamt zugelassen werden.

4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
 Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

5. 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.

6. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
 Von den Grundstückseigentümern sind Anlagen zum Sammeln und Verwenden des auf den Dächern der Gebäude anfallenden Niederschlagswassers herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 Niederschlagswasser, welches über den Notüberlauf der Zisterne abgeleitet werden muss, ist einer Versickerungsmulde im Gartenbereich zuzuleiten. Der Notüberlauf der Mulde kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht von mindestens 0,30 m Dicke zu versickern. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mind. 1,0 m haben.

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z. B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Brauchwasser- Leitungsnetz kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann. Das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB	24.04.2007
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	28.04.2007
Besprechung mit den betroffenen Grundstückseigentümern	16.10.2007
Planbilligung und Durchführung im beschleunigten Verfahren, § 13a BauGB	23.10.2007
Öffentliche Bekanntmachung Neuaufstellung und Offenlage	24.11.2007
Durchführung der Offenlage in der Zeit	vom 03.12.2007 bis 04.01.2008
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.12.2008
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	26.02.2008
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	
Walldorf, den 26.01.2009	Heinz Merklinger Bürgermeister
Inkrafttreten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB
Ausfertigung Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 26.02.2008 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.	
Walldorf, den 26.01.2009	Heinz Merklinger Bürgermeister