

STADT WALLDORF

BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER DREHSCHLEIBE"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MI** Mischgebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- FH max.** Firsthöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- TH max.** Traufhöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- H max.** Gebäudehöhe als Höchstmaß
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- a** abweichende Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Zweckbestimmung: TGA = Tiefgarage
Rampe = Treppen/Rampenanlage für Fußgänger
Na = Zugang Tiefgarage
- Straßenverkehrsfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung: **PLATZ** Platzfläche
P Parkplatz
- Zufahrtsbereiche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Erhalten von Bäumen und Strüchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen**
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

SONSTIGES PLANZEICHEN

- EFH = 108,7** Bezugspunkt Höhenfestsetzung in m üNN
- HINWEIS**
107,06 Geländehöhe in m üNN

NUTZUNGSSCHABLONE

MI	Baugebietsart
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
siehe Einsschrieb	Höhe baulicher Anlagen
a	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

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 **Mischgebiet § 6 BauNVO**
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten 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 der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
 - 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**
Die Höhe baulicher Anlagen der Neubaubauung ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe (H) in m über dem Bezugspunkt differenziert festgesetzt. Als Gebäudehöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert. Für das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 5 ("Jump") sind maximale Trauf- und Firsthöhen über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist mit 108,07 m üNN (geplante Erdgeschossfußbodenhöhe EFH des Neubaus Drehscheibe) festgesetzt.
3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Es wird eine abweichende Bauweise mit folgenden Bestimmungen festgesetzt:
 - Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - An die Grundstücksgrenzen der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke Flst.Nr. 407 und 407/1 kann nach § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO 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 festgesetzt. In den entsprechend festgesetzten Bereichen ist eine Überbauung erst ab dem 1. OG zulässig, um einen ebenen Durchgang für Fußgänger zwischen Platzfläche und Platangarten freizuhalten ("Passarelle").
 5. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 6. **Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
 7. **Anpflanzung von Bäumen und Strüchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - 7.1 **Dachbegrünung**
Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht mind. 6 cm).
 8. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erhaltenden Bäume (Platanen) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

Hinweise

1. **Bodenbelastungen durch Schwermetalle**
Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nussloch / Waldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensibler Nutzung) in dem Bereich, in dem die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen" überschritten werden, einen Oberbodenaustausch durchzuführen.
2. **Baumstandorte**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
3. **Erdwärme**
Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnispflichtig. 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.
4. **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 Regenfallrohre. Als Alternativen stehen z. B. Aluminium, Edelstahl und Kunststoff zur Verfügung.
5. **Archäologische Denkmalpflege**
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Dies gilt insbesondere im Eiterbereich des mittelalterlichen Dorfes. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).
6. **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 Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (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 gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vermischung etc.). Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahmen

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

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 GBl. S. 358 ber. S. 416

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581,ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 GBl. S. 793

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO**
 - 1.1 **Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Für die Hauptgebäude der Neubaubauung sind Flachdächer bis 3° und Faltdächer zulässig. Für das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 5 ("Jump") ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 35° zulässig.
 2. **Abstandsflächen § 74 Abs.1 Nr.7 LBO**
Nach Maßgabe der festgesetzten Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe I. Planungsrechtliche Festsetzungen, 3. Bauweise und 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Planzeichnung) sind geringere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB, § 13a BauGB	04.11.2008
Entwurfsbilligung im Gemeinderat und Beschluss für eine Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.04.2011
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB	20.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage	23.04.2011
Offenlage in der Zeit vom	02.05.2011 bis 03.06.2011
Behandlung der eingegangenen Anregung aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	28.06.2011
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	

Waldorf, den 04.07.2011
Christiane Staab
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB
16.07.2011

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 28.06.2011 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.

Waldorf, den 04.07.2011
Christiane Staab
Bürgermeisterin



Index	Datum	Bearbeiter/in	Änderung
01	-	-	-

Projekt: STADT WALLDORF BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER DREHSCHLEIBE"		Projektnummer: 08 43
Auftraggeber / Gemeinde: STADT WALLDORF Nusslocher Str. 45 69190 Waldorf Tel. 06227 / 35-0 Email: stadt@walldorf.de	Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL STADTBAU UMWELTPLANUNG Bahnhofstr. 44 67346 Speyer Tel. 06232 / 6776-0 Fax: 06232 / 6776-67 Email: info@stadplanum.com	Bearbeiter: S.T. Stand: 08.06.2011 Dateiname: 0843_BP_080611_Ausf.dwg Layoutname: BP_M500 Plotdatum: 30.08.2011 Format: 1,16 x 0,59 = 0,69 m² Maßstab: Nord: M 1 : 500
Planinhalt: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften		Datengrundlage: Vermessungsamt