

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- SO** Sonstiges Sondergebiet "Schul-, Sport- und Bäderpark" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
- Strassenverkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: Parkanlage
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Mit den nachfolgenden Festsetzungen treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich der Satzung außer Kraft. Ergänzend zum Lageplan wird nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Es wird ein Sondergebiet "Schul-, Sport- und Bäderpark" festgesetzt. Es sind zulässig:
 1.1 Anlagen und Vorhaben, die mit dem Nutzungszweck als Schulstandort, als Standort für Sportanlagen im Freien oder in Gebäuden, für Hallen- und Freischwimmbäder sowie sonstigen Freizeiteinrichtungen (Mehrzweckeinrichtungen, Kegelbahn, Minigolf usw.) verbunden sind. Die Gebäude und Flächen im Geltungsbereich der Satzung können auch für kulturelle Veranstaltungen, sportliche Wettbewerbe und Ausstellungen genutzt werden;
 1.2 öffentliche Verkehrsflächen (insbesondere Fuß- und Radwege);
 1.3 die erforderlichen Einrichtungen zur Parkierung von Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Fahrrädern;
 1.4 Bushaltestellen, Info-Buchten sowie
 1.5 gastronomische Einrichtungen, die in Verbindung mit den Sport-, Bäder- und Freizeiteinrichtungen stehen.

Nicht zulässig sind Anlagen und Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2. **Öffentliche Grünflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

3. **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen Parkanlage befindlichen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang durch heimische Arten zu ersetzen.

Hinweise

- **Altlasten**
 Im Planungsgebiet befindet sich die Altablagung "Am Waldschwimmbad" (Obj. Nr. 104). Von ca. 1950-1953 fand hier die Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube statt. Die 1991 (orientierende Erkundung) und 2004 (Erkundung der Bodenluft auf LHKW) durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf relevante Schadstoffbelastungen im Untergrund. Sollten im Bereich dieser Altablagung zukünftig Erdarbeiten geplant sein, ist es dennoch nicht auszuschließen, dass abfallrelevantes Boden- bzw. Ablagerungsmaterial angetroffen wird, welches ggf. zu entsorgen ist.
- **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 vorzuziehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BbodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Verwässerung).
- **Grundwasserschutz bzw. Anreicherung von Grundwasser**
 Es wird für die Baumaßnahmen empfohlen:
 - Bau von Zisternen zur Brauchwassernutzung
 - Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser
 - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine, mindestens 0,3 m dicke belebte Bodenschicht
 - Ausführung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite 2 cm), Rasengittersteine o.ä.

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

Verfahrensvermerke

Billigung des Entwurfs und Beschluss zur Offenlage	20.09.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	01.10.2005
Durchführung der Offenlage in der Zeit	vom 10.10.2005 bis 10.11.2005
Beteiligung der Behörden	bis 10.11.2005
Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung	12.01.2006
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	21.02.2006

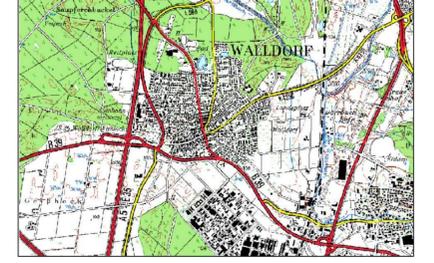
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Waldorf, den 05.04.2006
 Heinz Merklinger
 Bürgermeister

In-Kraft-Treten
 Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB
 15.04.2006

Ausfertigung
 Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.02.2006 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.

Waldorf, den 05.04.2006
 Heinz Merklinger
 Bürgermeister



03	---	---	---
02	---	---	---
01	---	---	---
Inhalt	Datum	Bearbeiter	Änderung

Projekt: STADT WALLDORF Bebauungsplan "Walzrute, 1. Änderung und Erweiterung"		Projektnummer: 05 18
Auftraggeber / Genehmiger: STADT WALLDORF Nilsche Str. 45 69190 Waldorf Tel: 06227 139-0 Email: stad@walldorf.de	Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIGEL 91025 MÜNCHEN, PRALINGSTRASSE Büro: 44 87348 Sperr Tel: 09232 4774-0 Fax: 09232 4774-67 Email: info@nachtrieb.com	Bereitsteller: K. SCHWARTZ, TRENNEL Stand: 06.03.2006 Dateiname: 0518_BP_000206.dwg Layoutname: BPL_1000 Plotdatum: 06.02.2006 Format: 1,33 x 0,75 - 1,00 m² Maststab: Nord 1:1000
Datum: Unterschrift:	Datum: Unterschrift:	Datum: Unterschrift:
Planinhalt: Satzung "Schul-, Sport- und Bäderpark"		
Datengrundlage: Sachverhalt Waldorf vom 20.06.2005		