TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. BGBL 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); Zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

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

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

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 Bau NVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und Abs. 10 BauNVO
Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind im **Teilbereich A** nicht zulässig:
- die in Nr. 3 genannten Schank- und Speisewirtschaften
- von den in Nr. 4 sonstigen Gewerbebetriebe, die Betriebe zur Herstellung, Verkauf, Auslieferung und zum sofortigen Verzehr bestimmter Speisen und Getränke, hierzu gehören nicht die Bäckereien und die Metzgereien
- von den in Nr. 4 genannten sonstigen Gewerbebetrieben, Wettannahmestellen
- von den in Nr. 5, Anlagen für Verwaltungen, alle Dienststellen der Post und anderer Brief- und Pakettransportunternehmen
- die in Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 10 BauNVO
Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind im **Teilbereich B** nicht zulässig:
- von den in Nr. 4 genannten sonstigen Gewerbebetrieben, Wettannahmestellen
- die in Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 10 BauNVO
Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im **Teilbereich A und B** nicht Bestandsteil des Bebauungsplanes.

1.4 Fremdkörperfestsetzung § 1 Abs. 10 BauNVO
(1) Im **Teilbereich A** wird für die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften ein erweiterter Bestandsschutz wie folgt festgesetzt:
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der nachfolgend genannten Gaststätten sind zulässig.

Derzeit vorhandene **Schank- und Speisewirtschaften** im Teilbereich A:
1. Hauptstraße 2 (Tanzschule Kronenberger)
2. Hauptstraße 6 (Ehemaliges Café Alte Post)
3. Hauptstraße 7 (Eis-Café Capri)
4. Hauptstraße 9 (Tratoria Buoni Amici)
5. Hauptstraße 13 (Zum Erbprinzen)
6. Hauptstraße 18 (La Tortuga)
7. Hauptstraße 20 (Marktstube)
8. Hauptstraße 21 (1st Pub)
9. Hauptstraße 25 (Haus Landgraf)
10. Hauptstraße 26 (Weißes Rössel)
11. Hauptstraße 31 (Bella Marina)
12. Hauptstraße 30 (Ristorante Pizzeria Riviera)
13. Hauptstraße 32 (Zum Stern)

(2) Im **Teilbereich A (und B)** wird für die vorhandenen Wettannahmestellen ein erweiterter Bestandsschutz wie folgt festgesetzt:
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der nachfolgend genannten Wettannahmestellen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern diese weiterhin als deutlich untergeordnete Nutzung in Verbindung eines ladenmäßig betriebenen Einzelhandels betrieben werden.

Derzeit vorhandene **Wettannahmestellen** (Toto-Lotto-Annahmestellen) im Teilbereich A und B:
1. Hauptstraße 3 (Can Paulus Presse Tabak Shop)
2. Hauptstraße 10 (Paletti Tabakladen)

HINWEISE

Gestaltungssatzung / Altstadtsatzung
Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Kernbereich der Stadt Walldorf die Gestaltungssatzung „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“ (Altstadtsatzung). Die dort getroffenen Festsetzungen sind zu beachten.

Überschneidung mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
Der Bebauungsplan überschneidet Teilbereiche des seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich der Goethestraße“ und vollständig den Geltungsbereich des am 16.07.2011 rechtsgültig gewordenen Bebauungsplans „Östlich der Drehscheibe“. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Walldorf-Mitte, 1. Änderung“ wird darauf geachtet, dass sich durch die Überlagerungen der Bebauungspläne keine widersprechenden Festsetzungen ergeben.

Denkmalpflege:
In der überplanten Fläche ist mit archäologischer Substanz zu rechnen, die bei Bodeneingriffen betroffen sein könnten. Im Bereich der überplanten Fläche liegen mehrere archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG), wie insbesondere die Reste eines Gräberfeldes aus der Merowingerzeit (5. bis 8. Jahrhundert n. Chr.) (Nr. 3; ADAB-Id. 101466729), archäologische und gegebenenfalls auch bauliche Substanz der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung (14. Jh. bis 1825 n. Chr.) (Nr. MA 2; ADAB-Id. 99960436) sowie weiter der Etter des mittelalterlichen Dorfes (ab 770 n. Chr.) (Nr. MA 1; ADAB-Id. 103421443).

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird angeregt während etwaiger bodeneingreifender Maßnahmen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) baubegleitend archäologische Untersuchungen durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist mindestens 2 Wochen vor den geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

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 (§ 18 Vermessungsgesetz).

Polizeidirektion Heidelberg, Sachbereich Kriminalprävention
Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, stehen für Fragen und konkrete Vorschläge in der Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Die polizeiliche Beratungsstelle bietet für Architekten und Bauherren eine individuelle und kostenlose Bauplanung für private und gewerbliche Objekte.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung
Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Wasserschutzzone Zone III-B des Wassergewinnungsgebietes „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen" (WSG-Nr. 226.210). Entsprechend ist die gültige Rechtsverordnung zu beachten. Folgendes ist zu berücksichtigen:
1. Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DWA-A 142) zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
8. Erdwärmenutzung mittels Erdsonden oder Wasser-Wasser-Anlagen sind nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 19.08.1996 nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in einem Erlaubnisverfahren festgestellt.

Abwasser
1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung
1. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
2. Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.
3. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dein Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.
Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
   a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
   b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
   c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen. Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind die Vorgaben zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen.

Artenschutz
Durch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen oder Um- bzw. Anbauten können Lebensstätten gebäudebewohnender geschützter Arten betroffen sein. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) und die Notwendigkeit der entsprechenden vorherigen Überprüfung der betroffenen Gebäude(teile) wird hingewiesen.

Altlasten
1. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung und/oder Neubebauung auf der Fläche Obj.Nr. 6471 (Flurstück Nr. 453/1) ist, nach Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt, eine umwelttechnische Überprüfung durchzuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.
2. Sämtliche Erdarbeiten auf den Standorten Obj.Nr. 3647 (Flurstück Nr. 12683), Obj.Nr. 3584 (Flurstück Nr. 493) und Obj.Nr. 3613 (Flurstück Nr. 46) sind gutachterlich zu betreuen. Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwendung zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Walldorf-Mitte“ im Gemeinderat §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 i.V.m. 13a BauGB	24.04.2018
Planbilligung, Offenlagebeschluss § 3 Abs. 2 BauGB, und Beschluss über Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss über Änderung der Verfahrensart zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	21.07.2020
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB	29.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB	01.08.2020
Offenlage in der Zeit vom	10.08.2020 bis 11.09.2020
Satzungsbeschluss im Gemeinderat § 10 BauGB	17.11.2020

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 19.11.2020

Christiane Staab
Bürgermeisterin

Ausfertigung
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 17.11.2020 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Inkrafttreten

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	05.12.2020

Walldorf, den 07.12.2020

Christiane Staab
Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und §§ 1-11 BauNVO

MI — Mischgebiete, § 6 BauNVO

2. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TL A — Gebietsbezeichnung, Bsp. Teilbereich A

3. Nachrichtlich

D — Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Walldorf

Projekt:

Bebauungsplan „Walldorf-Mitte, 1.Änderung“

Maßstab 1:2000

Bearbeitung: FD 42
Stadtplanung und räumliche Entwicklung

Nußlocher Straße 45
69190 Walldorf
Telefon: 06227/35-1411
Fax: 06227/35-1419

Stand: **26.10.2020**