



- ### Zeichnerische Festsetzungen
- GE** **Gewerbegebiet** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
 - OAB** **Höhe baulicher Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
OAB = Oberste Außenwandbegrenzung
 - GR** **Größe der Grundfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO
 - Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung PF 1 und PF 2 siehe textliche Festsetzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Geltungsbereich** § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone (Schema)

GE	Art der baulichen Nutzung
GR max. 12.500 m²	Grundfläche als Höchstmaß
OAB max. = 117,3 m ü. NN	OAB = Oberste Außenwandbegrenzung

Nachrichtliche Übernahme

WSB III B	Wasserschutzgebiet Zone III B § 9 Abs. 6 BauGB
------------------	--

Bezugshöhe

106,3	x
-------	---

Projekt:
Bebauungsplan "Walzrute 1. Teilländerung"

Planjahr:
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Stand: 29.09.2015

Maßstab: 1 : 1000

Bearbeitung: Fachbereich 4 Planen / Bauen / Immobilien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanZV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Gesetz vom 22.Juli.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

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 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Server und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die erforderlichen Parkierungseinrichtungen.

Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen § 19 BauNVO

Im Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Grundfläche von 12.500 m² festgesetzt, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um bis zu 20 % überschritten werden.

Versickerungsfähige Anteile von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Erschließungswegen werden nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Parkierungsbauwerke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die dem Grundstück dienenden Erschließungsflächen sind im ganzen Gewerbegebiet zulässig.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf dem Baugrundstück sind Mulden und Teichanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen. Die Zuführung des Niederschlagswassers erfolgt in Röhren und offenen Gerinnen.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter (Deckschicht) haben.

Das auf Parkplatz- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert; über dem höchsten Grundwasserstand von 102,20 bzw. 102,50 m ü. NN muss eine Deckschicht von einem Meter eingehalten werden.

Anlagen zum Speichern von Niederschlagswasser (Zisternen) und/oder zu seiner Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Toilettenspülung oder zur Grundstücksbewässerung) sind zulässig. Der Überlauf von Zisternen kann an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Bodenschutz

Der Erdaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich wieder einzubauen. Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten. Die verschiedenen vorkommenden Bodenarten sind getrennt auszubauen, zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Mutterboden ist als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Die notbefahrenbaren Rettungswege und Feuerwehrtzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

7.2 Grundwasserschutz

Stark frequentierte Flächen wie z.B. Lkw-Auffstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Wegen des erforderlichen Abstandes zum Grundwasserleiter dürfen die Gebäude und bauliche Anlagen bis zu einer Tiefe von maximal 102,70 m ü. NN in das Gelände eingebunden werden. Die unterste Ebene muss eine Abdichtung zum Schutz des Grundwassers erhalten.

Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen müssen die angrenzenden Vegetationsflächen wegen der dort stattfindenden Versickerung von Oberflächenwasser und der gewünschten Abflussverzögerung einen kf-Wert von mindestens 10³ aufweisen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Von den vorgeschlagenen Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) abgewichen werden. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist zu beachten.

In den Flächen für Anpflanzungen sind Fußwege, Rettungswege und Feuerwehrtzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zulässig.

8.1 Pflanzliste Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerie	Alnus glutinosa
Hängebirke	Betula pendula

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Silberpappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia

im besiedelten Bereich und entlang von Verkehrswegen zusätzlich

Spitzahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Elsbeere	Sorbus torminalis

Strücher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Eunymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Fahlweide	Salix rubens
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

8.2 Pf 1 Waldsaum

Die mit "Pf 1" festgesetzte Fläche dient der Herstellung eines neuen Waldrandes zwischen dem bestehenden Waldgebiet und den Bauflächen (Waldbestand). Es sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden. Dabei sind waldsaumähnliche Vegetationsstrukturen mit einem lockeren Bestand aus "Lichtgehölzarten" wie Birke, Zitterpappel, Kirsche mit einem Saumbereich aus Strauch- und Krautzonen anzulegen. Die Krautzonen soll ca. 5 m, die Strauchzone ca. 10 m breit sein. Die vorgelagerten Krautsäume sind gehölzfrei zu halten. Der neue Waldrand dient insbesondere als Jagdbiotop für die geschützten Fledermausarten.

Pf 2 Grünfläche

Auf dieser Grünfläche ist festgesetzt, dass die Herstellung eines Gebüchs mittlerer Standorte mit begleitender Saumvegetation auf einer Gesamtfläche von 827 m² erfolgt. Davon entfallen ca. 515 m² auf das geplante Gehölzbiotop.

Für die Entwicklung des Gehölzes sind ausschließlich einheimische Straucharten, vor allem Hunds-Rose (Rosa canina), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana) Blutrotter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), zu verwenden.

Anpflanzung der Sträucher im Dreiecksverband. Pflanzabstand höchstens 1 m x 1,5 m, in Kleingruppen gleicher Arten. Mindest-Pflanzqualitäten: Str. 1 x v., 3 Tr., 70 - 90.

Die Randbereiche der Grünfläche sind als Saumflur (Gras-Kraut-Saum) zu entwickeln. Die Herstellung der Saumvegetation erfolgt durch Einsatz mit regionalem Wiesensaatgut (oder Heudrusch), Typ "Glatthaferwiese". Die Grünfläche Pf 2 ist einzuzunzen.

8.3 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude ohne technische Aufbauten sind mit Vegetationsstrukturen der örtlichen Trockenstandorte (Sanddünen) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Zu diesem Zweck ist vor Ort entnommener Sandboden auf den Dachflächen aufzubringen und eine Drainage zur Vermeidung von stauendem Wasser einzubauen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind zu beachten.

8.4 Straßen- und Parkplatzbegrünung

Die Parkplatzflächen sind durch standortgerechte Baumpflanzungen zu gliedern. Es sind Arten mit geringerer Wuchskraft zu verwenden. Die Pflanzliste ist zu beachten.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

II. Hinweise

1. Bodenschutz

Bei der Bauvorbereitung sind der natürliche Oberboden im bisher ackerbaulich genutzten Bereich des Plangebiets 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.

Während der Bauarbeiten sind Einträge von Schadstoffen in die Böden, beispielsweise durch den Verlust von Schmier- und Reibstoffen aus Baumaschinen, zu vermeiden.

Die Schadstofffreiheit in den Versickerungsmulden ist nachzuweisen. Im Bereich der Versickerungsmulden sind 7 Rammkondensierungen bis 2 m tief niederzubringen. Die Analytik der Bodenproben hat auf die Schwermetallparameter Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink zu erfolgen. Die Lage der Sondierungsansatzpunkte ist mit dem Wasserrechtsamt im Vorfeld abzustimmen.

2. Schutz des Waldrandes bei Baumaßnahmen

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist insbesondere bei den Arbeiten am Rand des Hochholzer Waldes zu beachten.

3. Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart

Sollten bei der Durchführung von Arbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart zu melden. Die Fundstelle ist via Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart einer Verklärung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DStChG). 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 Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DStChG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Substratdicke bei Dachbegrünungen

Um die beabsichtigte Wirkung der Dachbegrünung (verzögerter Abfluss und Wasserverdunstung) tatsächlich zu erreichen, wird empfohlen, dass nach Ziffer 8.3 (Dachbegrünung) der planungsrechtlichen Festsetzungen für die extensive Dachbegrünung geforderte Substrat mindestens 10 cm dick aufzubringen.

5. 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.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226210.

Erdwärmnutzung 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 festgelegt.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Lage der Grundwasserneubildung zu beachten.

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind die Planvorgaben bzw. unsere Vorgaben zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen.

Abwasserkanäle und -Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 zu planen, zu prüfen und zu betreiben.

Kommunalabwasser / Industrieüberwachung

Abwasser Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem mit Rasen bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollten wasserundurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen oder vorgeschrieben werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 5. März 2010 (GBl. S. 416), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

1. Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Flachdächer der Gebäude ohne technische Aufbauten sind mit Vegetationsstrukturen der örtlichen Trockenstandorte (Sanddünen) zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Die Festsetzungen 8.3 Dachbegrünung sind zu beachten.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

Verfahrensvermerke

Teiländerungsbeschluss im Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB Offenlagebeschluss § 3 Abs. 1 BauGB Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB	13.10.2015
--	------------

Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB	21.10.2015
--	------------

Öffentliche Bekanntmachung Offenlage § 3 Abs. 1 BauGB	17.10.2015
---	------------

Offenlage in der Zeit vom	26.10.2015 bis 26.11.2015
---------------------------	---------------------------

Offenlagebeschluss § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB	08.12.2015
--	------------

Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB	09.12.2015
--	------------

Öffentliche Bekanntmachung Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB	12.12.2015
---	------------

Offenlage in der Zeit vom	21.12.2015 bis 22.01.2016
---------------------------	---------------------------

Satzungsbeschlüsse im Gemeinderat, § 10 BauGB und § 74 LBO	16.05.2017
--	------------

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Waldorf, den 18.05.2017	Christiane Staab Bürgermeisterin
-------------------------	-------------------------------------

Inkrafttreten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	03.06.2017
---	------------

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 16.05.2017 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.

Waldorf, den 18.05.2017	Christiane Staab Bürgermeisterin
-------------------------	-------------------------------------