

Tabelle 1

Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche	Geschosszahl	maximale Traufhöhe (m)	Dachform	Dachneigung
A	VI	23,00	^	10-15
B	-	23,00	^	10-15
C	V	19,00	^	-
D	III	12,00	FD	-
E, E <sub>1</sub>	II	8,00	^	-
F, F <sub>1</sub>	I	4,00	FD	-
G	I-II	8,00	FD	-

Die Höhenangaben beziehen sich auf die in Mittel gemessene Straßenebene der angrenzenden Straße (+ 106,07 ü.N.N.)

**Pflanzzeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 1. Baugbiet § 19 BauNVO
- 2. Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 3. Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
- 4. Bauweise § 19 BauNVO
- 5. Zahl der Vollgeschosse § 19 BauNVO
- Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze § 17 (4) BauNVO
- Maximale Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO
- Geeignetes Dach
- Flachdach
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB
- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche Landwirtschaft § 9 (1) 11 BauGB
- Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 4 BauGB
- Flächen ohne Ein- und Ausfahrten § 9 (1) 4 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten § 9 (1) 11 BauGB
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB (siehe textliche Festsetzungen unter Punkt A.7. und A.8.)
- Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Populus nigra 'italica' - Säulen-Pappel
- Quercus robur - Sommer-Eiche
- Corylus colurna - Baumhasel

**Liste A - Bäume:**

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Alnus incana - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Rotbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
- Sorbus domestica - Speierling
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

**Liste B - Sträucher:**

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**Liste C - Heckengebüsche:**

- Buddleia i.s. - Sommerflieder
- Cornus i.s. - Hartriegel
- Deutzia i.s. - Deutzia
- Eunonymus i.s. - Spindelbaum
- Forsythia i.s. - Forsythie
- Kerria japonica - Ranunkelstrauch
- Kolkwitzia - Kolkwitzie
- Ligustrum i.s. - Liguster
- Lonicera i.s. - Heckenkirsche
- Philadelphus i.s. - Falscher Jasmin
- Potentilla i.s. - Fünfteligerstrauch
- Ribes i.s. - Zier- und Wildrosen
- Rosa i.s. - Zier- und Wildrosen
- Spiraea i.s. - Spiere
- Symphoricarpos i.s. - Schneebere
- Viburnum i.s. - Schneeball
- Weigelia i.s. - Weigelia

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 28.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit dem § 11 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I, S. 459), in der Fassung vom 23. Januar 1991 (BGBl. I, S. 139), geändert durch Gesetz vom 01.04.1995 (BGBl. I, S. 51), werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen und geteilte Bauvorschriften getroffen:

- A) **PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
    - a. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
 

Die gemäß § 8 (2) 1 zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe sowie die gemäß § 8 (2) 3 zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) nicht zulässig.

Die gemäß § 8 (3) 2 ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen sind gemäß § 1 (6) 1 nicht zulässig.
    - b. Höhe der baulichen Anlagen:
 

Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse dürfen die in Tabelle 1 angegebenen Traufhöhen nicht überschritten werden.
    - c. Bauweise, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB
 

Bauweise: Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist eine offene Bauweise mit Gebäude (Baukörper) über 50 m Länge zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche: In der Teilfläche A ist das G. Geschoss mindestens 1,50 m, das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss um 0,50 m zurückzusetzen.
    - d. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 20 a BauGB
 

Als Nebenanlage gemäß § 14 (1) BauNVO sind begrünte Vorgelände sowie landwirtschaftliche Verbindungswägen zulässig.

Die gemäß § 14 (1) BauNVO sonstigen sonstigen Nebenanlagen sind gemäß § 14 (4) BauNVO ausgeschlossen.
    - e. Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB
 

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Stellplätze sind verbindlich.

Wird die Fläche der Garagen nicht mit der zulässigen Geschossfläche angerechnet (§ 21 a (b) BauNVO).
    - f. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB
 

Mindestens das anfallende Dachflächenwasser der Gebäudeteile C, D, E, F ist in Mulden der Grünflächen einzuleiten.
    - g. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB
 

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte für Quercus robur (Stieleiche) und Corylus colurna (Baumhasel) sind prinzipielle Standorte, die nach den örtlichen Gegebenheiten veränderbar sind. Die Bodenfläche ist mit Gehäusen der C zu bepflanzen und zu unterhalten.
    - h. Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25 a BauGB
 

Die rückwärtige private Grundstücksfläche ist als Streubewiese auszubilden. Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers sind in den Grünflächen Mulden vorzusehen, die als extensive Wiesenflächen auszubilden und zu unterhalten sind.

Die die Stellplatzfläche umlaufenden Pflanzstreifen sind mit Gehäusen der Liste C zu bepflanzen und mit hochstämmigen Bäumen der Sorte Quercus robur - Stieleiche zu überstreuen.
    - i. Dachbegrünung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
 

Die Flachdächer der Teilflächen D, F und G der überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Dachgarten auszubilden und zu unterhalten.
  2. WÄRMESCHUTZLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg
    1. äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 

**Dächer:** Die Dächer sind als geneigte Dächer bzw. begrünte Flachdächer gemäß Tabelle 1 auszubilden.

**Fassaden:** Zur Gestaltung der Fassaden sind Materialien, wie glänzendes Putz, Verkleidungen mit großformatigen (über 100 cm<sup>2</sup>) und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Läden oder Kunststofflamellen, wenn am Sockel, unzulässig. Die Holzbohlen sind, wenn länger als 10 m, in einzelne Abschnitte zu gliedern.

**Architektoniken:** Architektoniken jeglicher Art sind genehmigungspflichtig und nur ausnahmsweise zulässig.
    2. Stellplätze: Die Stellplätze sind als unversiegelte Flächen, z. B. Rasengittersteine auszubilden.
    3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Freizeiflächen auszubilden und zu unterhalten. Dabei darf die Rasenstellplatzflächen und die Zufahrten eingeschlossen, maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche undurchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden.
    4. Einfriedigungen: Für die Einfriedigung des Grundstückes ist in Hecken geführter Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,80 m Höhe zulässig.
    5. Grundstücksfreiflächen: Die Grundstücksfreifläche ist zu mindestens 30 % mit Gehäusen der Liste A und B zu bepflanzen.
- B) **INFORMATIONELLE ÜBERNAHME:**

Die Grün- und Freizeiflächen sind freiflächenplanmäßig als Voraussetzung für die Realisierung, entsprechend den gründerzeitlichen Festsetzungen, darzustellen.

Im Plangebiet sind archaische Funde einer römischen Siedlung zu erwarten. Dies sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die LDA ist mind. 10 Werktage vor Beginn einer Baumaßnahme zu beschreiben.
- C) **HINWEISE:**

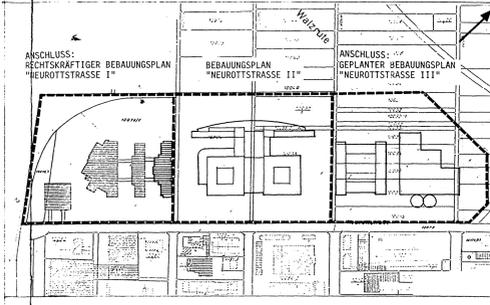
Im Plangebiet sind archaische Funde einer römischen Siedlung zu erwarten. Dies sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die LDA ist mind. 10 Werktage vor Beginn einer Baumaßnahme zu beschreiben.
- D) **INFORMATIONELLE ÜBERNAHME:**

Die geplanten Hauptversorgungsleitungen werden in dem 4,00 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der Neurottrasse verlegt.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

**STADT WALLDORF/BADEN**

Bebauungsplanentwurf  
Westlich der Neurottrasse Teil II



Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden.

Bearbeitet: StadtBauPlan GmbH, Darmstadt (StadtBauPlan)

Die Gemeinde hat am 24.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat stattgefunden am 28.1.1989 und 16.12.1989

Die Beteiligung der Bürger hat stattgefunden am 18.1.1990

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan am 30.1.1990 gebilligt

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.2.1989 bis 22.3.1989 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.2.1990 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Die Beratung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB hat stattgefunden am 27.11.1990

Die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes wurde durch das Landratsamt Rhein-Hochrheingau, Weidenberg, am 27.11.1990 bestätigt (Bürgermeister)

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Bescheid des Gemeinderates übereinstimmen. (Bürgermeister)

Die Anzeige dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am 10.2.1990 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

**Kleine Beanstandungen**

- 1) Abs. 3 BauGB
- 2) Abs. 6 und 6 LGO

Weidenberg, am 14. Feb. 1991  
St. am...  
1:500

# STADT WALLDORF BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER NEUROTSTASSE TEIL II, 1. ÄNDERUNG "

**Stand: 24.11.2010**

## 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1. werden wie folgt ergänzt:

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat § 1 Abs. 8 BauGB	07.12.2010
Benachrichtigung über die Offenlage und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	23.12.2010
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	24.12.2010
Offenlage in der Zeit vom	03.01.2011 bis 01.02.2011
Gemeinderatsbeschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB	22.02.2011
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage	11.03.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.03.2011
Offenlage in der Zeit vom	21.03.2011 bis 21.04.2011
Behandlung der eingegangenen Anregung aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschluss, § 10 BauGB	28.06.2011
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	

Walldorf, den 04.07.2011 Christiane Staab  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB 20.08.2011

**Ausfertigung**  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.06.2011 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 04.07.2011 Christiane Staab  
Bürgermeisterin