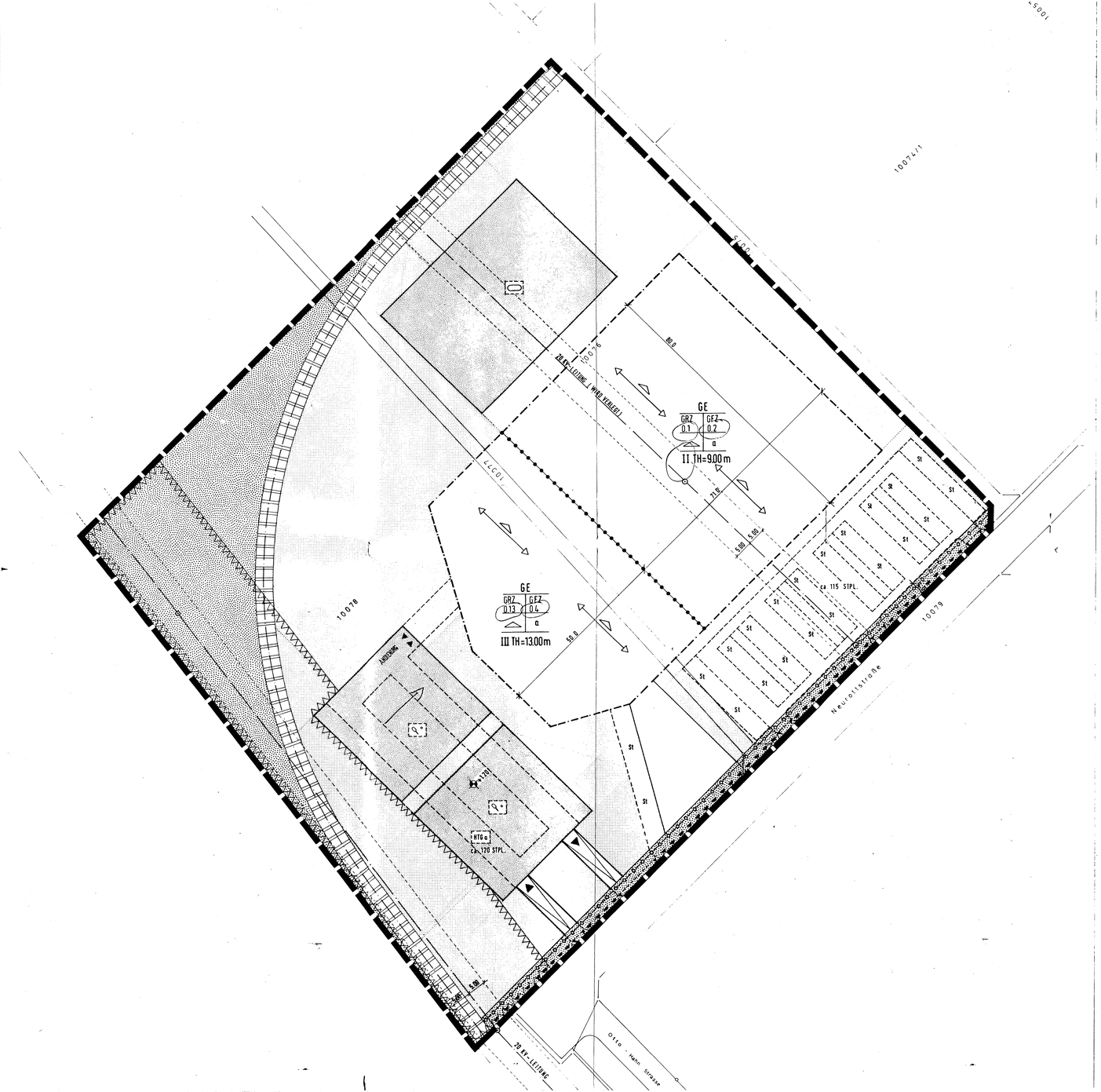


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen und Begrenzungslinien

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung eines Baugebietes
- Baugrenze

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der Vollgeschosse

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Geschossflächenzahl (GFZ)
4 Dachformen
5 Bauweise
6 Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

- Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- Geneigte Dachfläche
- TH — Maximale Traufhöhe (m)
- a — Abweichende Bauweise

Flächen

- Private Erschließungsfläche
- Nicht überbaubare Fläche (Private Grundstücksfläche)
- Private Sportfläche
- Privates Industriegleis
- Öffentliche Grünfläche
- St — Stellplätze
- HTGa — Halbtiefgarage

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung der Flächen, die v. der Bebauung freizuhalten sind
- Höhe d. Oberkante Rohdecke HTGa
- Tennisplatz
- Sportplatz
- Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Unterirdische Hauptversorgungsleitungen
- 20 KV Freileitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

Aufgrund des § 9 Bundesbaugesetz (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan wird festgesetzt.

1. Art der bauliche Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BBauG

GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, § 8 (2) Nr.1 BauNVO.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter max. bis 250 m² Bruttogeschoßfläche, § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sofern sie im Zusammenhang mit der Nutzung des Gewerbebetriebes stehen.

Nicht zulässig sind:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
Tankstellen, § 8 (2) Nr. 3 BauNVO

Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind nicht zugelassen gem. § 14 Nr. 1 BauNVO
Ausnahmsweise zugelassen sind die für die Sportplatz- und Tennisanlage notwendigen Nebenanlagen: Ballfangzäune in Maschendraht, max. Höhe 3,00 m, ohne jegliche Art von Werbeanlagen und Flutlichtlanlage.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BBauG

Höhe der baulichen Anlagen, § 16 (3) BauNVO

Abhängig von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind folgende Traufhöhen vorgeschrieben:

Anzahl der Vollgeschosse		Traufhöhen
II	=	max. 9,00 m
III	=	max. 13,00 m

Die Sockelhöhe wird auf 1,20 m festgesetzt. Als Bezugslinie zur Bestimmung der Trauf- und Sockelhöhe gilt die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Stellplätze und Garagen, § 9 (1) Nr. 22 BBauG

Es sind die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Stellplätze und Garagen verbindlich.

3. Bebaubarkeit der Grundstücke, § 9 (1) Nr. 2 BBauG

Bauweise, § 22 (4) BauNVO

Abweichende Bauweise - offen, jedoch sind Zeilen über 50 m zugelassen, wenn die Baukörper in einzelne Abschnitte gegliedert werden.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

Dächer

Für die Dachflächen sind geneigte Dächer von mindestens 15° bis max. 35° vorgeschrieben. Flachdachanteile sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit den geneigten Dächern stehen und 30 % des Gesamtdachanteiles nicht überschreiten.
Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben.

Fassaden

Zur Gestaltung der Fassaden sind Materialien wie glänzender Putz, Verkleidungen mit großformatigen (über 1.00 m²) und/oder glänzenden, polierten oder glatten Fliesen, Platten oder Kunststoffverkleidungen auch am Sockel unzulässig.

Zur Farbestaltung der Fassaden sind gebrochene Farben zu verwenden, ausgeschlossen sind helle, grelle Farben mit einem Remissionswert von etwa 70-100 und dunkle Farben mit einem Remissionswert von etwa 0-5.

Werbeanlagen

Großflächige Anlagen zur Außenwerbung sind nur in horizontaler Anordnung und nur unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG zugelassen.
Werbeschriften sind in Form von aufgesetzten Einzelbuchstaben auszuführen.
Pro Betrieb oder Unternehmen ist nur jeweils eine Werbeanlage zulässig.
Vertikale oder schräge Anordnung von Schriftzügen ist unzulässig sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben.

Einfriedungen

Für die Einfriedung des Grundstückes ist eine Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,80 m zugelassen.

Weitere Festsetzungen

Die Gestaltung der Freiflächen hat nach den Vorschriften des Grünordnungsplanes, der Bestandteil der Bebauungsplanes ist, zu erfolgen.

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ist unzulässig. § 9 (1) Nr. 23 BBauG.

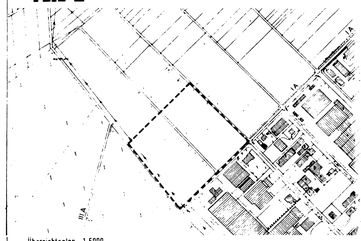
Nachrichtlicher Hinweis

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

Hinsichtlich der geplanten Wasserfläche wird vorgesehen, den Teich nur mit einem Teilstrom des Dachflächenwassers zu beschicken sowie eine Abdichtung aus bindigem Material und einen Überlauf in den Abwasserkanal vorzunehmen.

"Innerhalb des Schutzstreifens der 20 KV-Freileitung sind nur Bauwerke bzw. Einrichtungen zulässig, bei denen der nach VDE 0210 vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist. Bauamträge sind der Badenwerk AG Betriebsverwaltung Kurpfalz, Hauptstr. 150, 6908 Wiesloch, zur Stellungnahme vorzulegen."

STADT WALLDORF
BEBAUUNGSPLAN
- WESTLICH DER NEUROTTSTRASSE TEIL I -



Übersichtsplan 1:5000

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

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

Aufgrund der §§ 1, 2, 2a, 8 und folgende des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGB 1.I S. 1257), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGB 1.I S. 949), der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGB 1.I S. 1763) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (GB 1. 1976 S. 1), in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 12.02.80 (GB 1.S. 116).

Bearbeitet: StadtBauPlan GmbH, Darmstadt

Die Gemeinde hat am 24.06.86 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat stattgefunden am 28.06.86.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden am 22.10.86.

Die Beteiligung der Bürger hat stattgefunden am 28.11.86.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan am 15.12.86 gebilligt.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 30.12.86 bis 30.1.87 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.12.86 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beratung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluß nach § 10 BBauG hat stattgefunden am 17.2.1987

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BBauG sind am 11.4.87 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wurde durch die LRA [illegible] § [illegible] BauGB genehmigt, am 11.4.87 [illegible] bekannt gemacht und [illegible] in Kraft.

(Bürgermeister)

Geändert aufgrund Auflagen des Genehmigungsbescheides des Ldr.Amtes vom 30.3.1987

West. d. Neurottstraße Teil 1

0 5 10 30 0 50

M. 1:500

StadtBauPlan DARMSTADT

STAND 26.2.87

AUG. 1986

STADT WALLDORF
BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH DER NEUROTTSTRASSE TEIL I, 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:

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen, § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten, § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

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 13.08.2011

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