

STADT WALLDORF



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

SO	Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO
WH	Wandhöhe als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
a	abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
St	Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
V	Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehr	Verkehrsräume Zweckbestimmung: Verkehrsfläche
Verkehr	Verkehrsräume Zweckbestimmung: Verkehrsfläche
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Anpflanzen von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Wasserschutzgebiet (Zone IIIB) § 9 Abs. 6 BauGB
Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB	NUTZUNGSSCHABLONE (Schema)
SO „Pflegeheim“	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß
WH max. = 119,10 m üNN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a	Bauweise

HINWEISE	An angrenzende Bebauungspläne
Höhenpunkt Bestand in m üNN	Höhenpunkt Bestand in m üNN
Geplanter Baukörper Pflegeheim	Geplanter Baukörper Pflegeheim

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Pflegeheims.

Zulässig sind:

Anlagen bzw. Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen mit Pflegebedarf. Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sind Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens zulässig.

In den zulässigen Anlagen und Einrichtungen können ausnahmsweise Räume für weitere soziale Zwecke (z.B. Sozialstation, Bürgerschulhaus, Engagement, Sprechstunden von Einrichtungen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen usw.) sowie im Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen zugelassen werden, wenn der Betrieb mit dem Zweck der Anlagen und Einrichtungen vereinbar ist.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt entsprechend Planeintrag 119,10 m üNN.

Überschreitungen der festgesetzten WH sind für Staffelfachgeschosse um bis zu 2,50 m sowie für einzelne technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppentürme oder Lüftungsanlagen und für Solaranlagen um bis zu 3,00 m zulässig, wenn diese von den Außenwänden des Gebäudes um mind. 2,30 m zurückspringen.

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.
- Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**
- Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) von mindestens 106,3 m üNN festgesetzt.**
- Lichtschächte und Abkänionen vor Fenstern in Untergeschossen sind so zu errichten, dass die Oberkante mindestens auf dem Höheniveau der festgesetzten EFH liegt.**
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gilt die Bauweise, aber mit Gebäudehöhen von mehr als 50 m.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind ebenerdige, offene Stellplätze mit ihren Zufahrtswegen zulässig.
- Verkehrsräume, Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze, Grünflächen und Baumpflanzungen zu gestalten. Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unveränderlich. Die Mindestbegrünung unter 10,4 ist zu beachten.**
- Als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sind festgesetzt: „Fußgängerbereich“, Parkplatz („P“).**
- Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Südpark“ ist mit Grünflächen, Bäumen und Gehölzen auszugestalten. Es sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsräume zum Sammeln, zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser, Wege, kleine Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) sowie Zier- und Nutzgartenanleihe („Schulgarten“) zulässig. Die Mindestbegrünung unter 10,4 ist zu beachten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Minimierung der Versiegelung**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und notbefahrbare Flächen im Sondergebiet sind mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/h) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszufüllen. Ausgenommen sind Flächen, die barrierefrei bzw. seniorengerecht auszufüllen werden sowie die Fahrgasse zu Stellplätzen.
- Artenschutz**
- Kontrolle und Verschluss von Fledermaushabitaten**

Zugängliche Baumhöhlen in den zu fällenden Bäumen sind im Herbst vor der Fällung zu kontrollieren und bei Negativergebnis zu verschließen. Sollten Höhlen nicht ausreichend einsehbar sein, sodass ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Höhlen mit dem Reusenprinzip zu verschließen.
- Wege- und Straßenbeleuchtung**

Es sind für die Wege- und Straßenbeleuchtung Beleuchtungseinrichtungen mit veringertem Stromverbrauch auf Insekten (z.B. warm-weiße LED-Leuchten) und verringertem Störwirkung auf Vogel und Fledermaus (durch gezielte Ausrichtung der Leuchtkörper auf Straßen und Wege) zu verwenden.
- Grundwasserschutz**

Tiefgaragen sind mit einem dauerhaften wasserundurchlässigen Boden auszuführen, um die Versickerung von verunreinigtem Wasser in das Grundwasser zu verhindern.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser darf als Material bei der Dachdeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**
- Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM1)**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 70 dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung unter Berücksichtigung der Schallschutzverhältnisse zu diesem Zeitpunkt der Nachweis erbracht, dass an der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, kann von den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben ausnahmsweise abgesehen werden.

Von der Festsetzung kann auch dann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Bauvorschriften eingeführt worden sind und diese Technischen Bauvorschriften beachtet werden.

9.2 Schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM2)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, eine schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer 9.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Bei geschlossenen Fenstern muss die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 gewährleistet sein.

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Maßnahme V1: Fall- und Rodungszeitenbeschränkung

Gehölzpflanzungen und das Errichten sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Maßnahme V2: Einzaun von Vorhabenflächen mit Reptilienperren und Vergrämung von Mauereidechsen

Die westlich angrenzende Böschung der Bürgermeister-Willinger-Straße ist vor der Vergrämung als Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Mahd und Entfernen des Mahdguts aufzuwerten. Abschnittsweise sind Algrasstreifen zu belassen und vier Reisigbündel als Sonnen- und Versteckplätze einzubringen.

Vor der Baufeldfreimachung ist eine Vergrämung der Eidechsen durch Mahd der Ruderalflächen und Entfernung von Versteckmöglichkeiten im Geltungsbereich durchzuführen. Zur Vermeidung der Rückwanderung ist der Geltungsbereich während der Bauarbeiten einzuzäunen. Der Reptilienschutzzeitraum ist regelmäßig zu kontrollieren und ist zu halten.

Maßnahme V3: Umsiedeln von Zauneidechsen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind ab Mitte März bis Ende April (vor Eiablage) bzw. Mitte August bis Ende September (nach Eiablage und vor Winterfall) durch geeignete Fangmethoden so viele Reptilien wie (mit vertretbarem Aufwand) möglich auf dem Baufeld abzufangen. Für den Fang, die Verbringung und Versorgung der Reptilien ist replotikundiges Fachpersonal einzusetzen.

Die vorgesehene FCS-Fläche (Ersatzhabitat) muss rechtzeitig bis zur Umsiedlung der Tiere auf den unter 9.2 bezeichneten Flächen und nach den dort genannten Vorgaben angelegt sein.

Der Beginn bzw. der Abschluss der Umsiedlungen ist einem Monat zuvor bzw. einen Monat nach Beendigung beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Höhere Naturschutzbehörde) anzuzeigen.

Maßnahme V4: Haubenlerchenmonitoring und Sicherung von Brutstätten

Im Jahr des Neubaus erfolgt ab Anfang Februar wöchentlich die Kontrolle des Baufeldes auf Haubenlerchenvorkommen. Bei revidierendem Verhalten, Brutverdacht oder Brutnachweis sind die Bauarbeiten einzustellen und die notwendigen Schutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Die Bauarbeiten dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die abgestimmten Schutzmaßnahmen wirksam sind.

Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark speielegendem Glas möglichst vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Es wird die grundsätzliche Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15% empfohlen.

6.2 Ausgleich und Kompensation (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

Es sind folgende CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen gem. Umweltbericht umzusetzen:

1. Bodenbelastungen durch Schwermetalle/Bodenverunreinigungen

Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nüldorf / Waldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensiblen Nutzung) in den Bereichen, in denen die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift „Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen“ überschritten werden, einen Oberbodenuntersuchung durchzuführen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

2. Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnisfähig. Die Bohrtiefe ist im Plangebiet auf 44 m beschränkt, in den Sonden darf nur reines Wasser als Wärmeübertragungsmedium verwendet werden (Leitfaden Erdwärmesonden). Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Die Erdwärmekollektoren sind bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ebenfalls zulässig (Leitfaden Erdwärmekollektoren). Die Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig, generell aber nicht verboten.

3. Starkregen

Es muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Das hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

4. Hochwasser

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich (HxExtrem). Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Vorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

5. Baumstandorte und Leitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkmalt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abzweigkästen und Kabelschächte sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführung vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Plangebiet befindet sich entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße ein Nachrichtenkanal der Netze BV GmbH. Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen dieser Anlagen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig (min. 2 Wochen vor Baubeginn) mit der Projektierung der Netze BV GmbH abzustimmen.

6. Archaische Denkmale

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatschutzrechtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktales nach der Anzeige unverändert Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 64.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhaltung von Ordnungsvorgängen (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Der überplante Bereich selbst ist bislang nicht mit einem denkmalrelevanten Objekt belegt. Im direkten Umfeld des Plangebiets liegen jedoch denkmalrelevante Objekte und das gesamte überplante Areal weist eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit auf bislang unerdeckte Kulturdenkmale auf.

Im direkten Umfeld finden sich u. a. folgende besonders denkmal-relevante Objekte:

- „Meroningerzeitliche Siedlung“, Nr. 5, Kulturdenkmal DSchG - Archaische (ADAB ID 101471543)
- „Hallstattzeitliche Siedlung, römischer Gutshof und frühmittelalterliche Siedlung“, Nr. 9, Kulturdenkmal DSchG - Archaische (ADAB ID 101471422)
- „Römischerzeitliche Siedlung“, Nr. 12, Pruffall - Archaische (ADAB ID 110686305)

BEBAUUNGSPLAN "PFLEGEHEIM WALLDORF SÜD"

Prüfpläne bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archaische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchführen zu lassen.

7. Deutsches Haupthöhennetz

Höhenangaben und -festlegungen in der Satzung beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstatut 130, m ü. NN).

8. Artenschutz

Zur Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bauvorhaben verwiesen.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Fall- und Rodungszeitenbeschränkung

Gehölzpflanzungen und das Errichten sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Maßnahme V2: Einzaun von Vorhabenflächen mit Reptilienperren und Vergrämung von Mauereidechsen

Die westlich angrenzende Böschung der Bürgermeister-Willinger-Straße ist vor der Vergrämung als Ersatzlebensraum für Mauereidechsen durch Mahd und Entfernen des Mahdguts aufzuwerten. Abschnittsweise sind Algrasstreifen zu belassen und vier Reisigbündel als Sonnen- und Versteckplätze einzubringen.

Vor der Baufeldfreimachung ist eine Vergrämung der Eidechsen durch Mahd der Ruderalflächen und Entfernung von Versteckmöglichkeiten im Geltungsbereich durchzuführen. Zur Vermeidung der Rückwanderung ist der Geltungsbereich während der Bauarbeiten einzuzäunen. Der Reptilienschutzzeitraum ist regelmäßig zu kontrollieren und ist zu halten.

Maßnahme V3: Umsiedeln von Zauneidechsen

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind ab Mitte März bis Ende April (vor Eiablage) bzw. Mitte August bis Ende September (nach Eiablage und vor Winterfall) durch geeignete Fangmethoden so viele Reptilien wie (mit vertretbarem Aufwand) möglich auf dem Baufeld abzufangen. Für den Fang, die Verbringung und Versorgung der Reptilien ist replotikundiges Fachpersonal einzusetzen.

Die vorgesehene FCS-Fläche (Ersatzhabitat) muss rechtzeitig bis zur Umsiedlung der Tiere auf den unter 9.2 bezeichneten Flächen und nach den dort genannten Vorgaben angelegt sein.

Der Beginn bzw. der Abschluss der Umsiedlungen ist einem Monat zuvor bzw. einen Monat nach Beendigung beim Regierungspräsidium Karlsruhe (Höhere Naturschutzbehörde) anzuzeigen.

Maßnahme V4: Haubenlerchenmonitoring und Sicherung von Brutstätten

Im Jahr des Neubaus erfolgt ab Anfang Februar wöchentlich die Kontrolle des Baufeldes auf Haubenlerchenvorkommen. Bei revidierendem Verhalten, Brutverdacht oder Brutnachweis sind die Bauarbeiten einzustellen und die notwendigen Schutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Die Bauarbeiten dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die abgestimmten Schutzmaßnahmen wirksam sind.

Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark speielegendem Glas möglichst vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Es wird die grundsätzliche Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15% empfohlen.

6.2 Ausgleich und Kompensation (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes)

Es sind folgende CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahmen gem. Umweltbericht umzusetzen:

Künstliche Nisthilfen für Vögel

Für den Verlust einer Bruthöhle der Kohlmeise sind zwei Nistkästen für Kleinvogel (H 30 cm, B 15 cm, Einflugloch Durchmesser 3,2 cm) am Rand des Geltungsbereichs oder in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich zu errichten. Die Nistkästen sind in der Brutperiode auszubringen.

Externe Maßnahmenfläche auf den Flurstücken 1019/1, 1019/12, 1019/31 und 1019/32 (zwischen Kleinfeldweg und L723)

a) Anlage von Heckenstrukturen für die Klappergarnelen (FCS-Fläche)

Es sind vor der Baufeldräumung auf einer Gesamtfläche von mindestens 150 m² dichte Gebüsch- und Heckenstrukturen entsprechend der spezifischen Habitatsprüche der Klappergarnelen anzulegen. Entlang der Heckenränder ist ein ca. zwei bis drei Meter breiter Saum zu entwickeln.

b) Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse (FCS-Fläche)

In den Randbereichen, vorgelagert zu den Heckenstrukturen der bestehenden und neu angelegten Heckenstrukturen sind auf einer Breite von 2-3 m abschnittsweise Sandstein mit Totholzhaufen (Gesamtfläche Sandstein mit Totholzhaufen ca. 200 m²) anzulegen.

Vor der Umsiedlung der Zauneidechsen ist die Maßnahmenfläche mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen.

c) Artenanreicherung von Grünland

Für den Verlust von Nahrungsangebot des Grauen Langohrs und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen ist vor der Bauausführung auf einer Gesamtfläche von mindestens 800 m² Grünland aufzuwerten. Dabei sind auf etwa 25% der Gesamtfläche Ansaatstrassen (Ansaat von regionalen, autochthonen Saatgut artenreicher Magerrasen) quer zur Bewirtschaftungsrichtung anzulegen.

Externe Maßnahme für die Haubenlerche

Das nachgewiesene Brutpaar der Haubenlerche wird den Bebauungsplanbereich zum Pflegeheim zukünftig nicht mehr als Teil ihres insgesamt größeren Reviers nutzen können. Für die Haubenlerche werden seit 2023 und 2024 südlich des Geltungsbereichs (siehe auch Kennzeichnung in der Planzeichnung) gezielte Maßnahmen zur Aufwertung durchgeführt (auf ca. 0,8 ha räumlich kleinteilig differenziertes Abschneiden des Oberbodens, Einsatz von Ackerbeikräutern und kleinflächige Mahd). Entsprechend erfolgt der Schutz des bestehenden Reviers und der Brut im Sinne der bereits 2023 und 2024 durchgeführten Maßnahmen.

Ergänzend soll Haubenlerchenlebensraum im Großen Feld auf den südlichen Flurstücken 8853, 8856, 10250 und 10255 und dessen Umfeld optimiert (westlich der A5, südlich des Bründelwegs) werden. Auf insgesamt etwa 1 ha sollen kleinräumig verteilt besonders geeignete Bereiche für die Haubenlerche geschaffen werden (als Ruderalflächen, durch Abtrag von Oberboden und die Aussaat von geeignetem Saatgut etc.). Der umgebende Bereich von etwa 3 ha soll haubenlerchenfreundlich bewirtschaftet werden. Hier muss eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bewirtschaftung angestrebt und der Anbau geeigneter Feldfrüchte mit den Landwirten abgestimmt werden (vgl. Umweltbericht, Kap. 5.6.1).

Pflege, Monitoring und Risikomanagement

Für Nistkästen von Vögeln erfolgt über einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Wartung und Funktionskontrolle.

Die externen CEF- und FCS-Flächen sind nach den Vorgaben des Umweltberichts zu pflegen und zu bewirtschaften.

Die FCS-Fläche für die Zauneidechse ist dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu pflegen, indem in regelmäßigen Abständen habitatrelevante Maßnahmen entsprechend den Nebenbestimmungen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durchgeführt werden. Zur Überprüfung der vollständigen Funktionalität erfolgt ein Monitoring auf den für Umsiedlungen beanspruchten FCS-Flächen vom 1. 3. und 5. Jahr nach Umsiedlung (bei Negativnachweis Fortsetzung des Monitorings).

9. GALK-Strassenbaumliste, Pflanzqualität

Bei Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich soll auf die heimischen und klimaresistenten Arten der GALK-Strassenbaumliste zurückgegriffen werden. Die GALK-Strassenbaumliste steht als Online-Version im GALK-Internetportal (GALK e.V. Deutsche Gartenamtliche Konferenz) zur Verfügung und wird dort regelmäßig vom Arbeitskreis Strassenbäume fortgeschrieben.

Bei Baumpflanzungen sollte die Pflanzqualität Stammumfang 18-20 cm verwendet werden.

10. Technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen genannten technischen Regelwerke (z. B. DIN-Normen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie können jedoch im Stadtbauamt Walldorf (Fachbereich Stadtplanung und räumliche Entwicklung) während der Dienststunden eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen III B der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete „Br. Mesloch“ (Nr. 226.021) und „WVG III, ZVWW Hardtgruppe Sandhausen“ (Nr. 226.210). Die entsprechenden Wasserschutzgebiete sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet „WVG III, ZVWW Hardtgruppe Sandhausen“ befindet sich derzeit in Überarbeitung.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Fischdächer bis 3°.

2. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

2.1 Im Sondergebiet ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und gering frequentierten befestigten Flächen (z.B. Fußwege) auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verdunsten, zu verbrauchen und zu versickern. Dafür sind Versickerungsmulden herzustellen. Die Versickerung muss über eine bewachsene Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m erfolgen.

Die Bepflanzung der Versickerungsmulden mit standortgerechten Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen ist zulässig, sofern die Funktion der Versickerungsmulden nicht beeinträchtigt wird.

Anstelle von Versickerungsmulden können auch alternative Mulden-Rigolen-Elemente eingesetzt werden, sofern sie den Anforderungen an eine schadhafte und erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die eingesetzten Anlagen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss, im Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 8 BauGB 29.07.2025

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss 02.08.2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB 24.05.2025 bis 29.06.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB 16.07.2025 bis 19.08.2025

Planbilligung und Offenlagebeschluss, § 3 Abs. 2 BauGB 14.10.2025

Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB 18.10.2025

Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB 15.10.2025

Offenlage in der Zeit vom 18.10.2025 bis 18.11.2025

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO 16.12.2025

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 16.12.2025 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 19.12.2025 Matthias Renschler Bürgermeister

Inkrafttreten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB 10.01.2026

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 12.01.2026 Matthias Renschler Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Projekt: STADT WALLDORF Bebauungsplan „Pflegeheim Walldorf Süd“

Projektnummer: 23 09

Auftraggeber / Gemeinde: STADT WALLDORF

Planungsraum: STADT WALLDORF

Stand: 26.11.2025

Debitenname: BP_M000_1F

Format: 812 cm x 1186 cm

Maßstab: Nord

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Datengrundlage: Stadt Walldorf, Dezember 2022 / März 2024