

# **STADT WALLDORF**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rettungsstandort südlich des Friedhofs"**

### **Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)**

**Stand: 31.03.2026**

Planung:

**Stefanie Hanisch**  
Johannesstraße 5

67346 Speyer

Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
E-Mail [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Rettungsstandort südlich des Friedhofs" ersetzt die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **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. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

##### 1.1 Feuerwehr

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Feuerwehrgerätehaus mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Übungsturm und Übungsflächen sowie Anlagen für den Katastrophenschutz.

Ebenfalls zulässig sind Einrichtungen des Rettungsdienstes (Fahrzeughalle, Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsräume) mit Nebenanlagen und Stellplätzen. Sonstige vergleichbare Einrichtungen der Wohlfahrtspflege können zugelassen werden, wenn deren Betrieb mit dem Feuerwehrstandort vereinbar ist.

##### 1.2 Notarztstandort/Rettungswache

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Notarztstandort/Rettungswache“ festgesetzt.

Zulässig sind Einrichtungen des Rettungsdienstes wie Fahrzeughallen für Rettungsdienstfahrzeuge (z.B. Notarzt- und Rettungswagen), Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsräume, die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der maximalen Grundfläche i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

**2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen § 19 BauNVO**  
Im Bebauungsplan ist die höchstzulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, gemäß Planeintrag für die Bereiche „Feuerwehr“ und „Notarztstandort/Rettungswache“ differenziert festgesetzt.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**  
Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe differenziert festgesetzt.

Ausnahmen für funktionale oder technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser oder Aufzüge können zugelassen werden.

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist im gesamten Geltungsbereich die Höhe 107,0 m üNN.

**3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene und abweichende Bauweise festgelegt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**5.1** Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:

A: Alarmzufahrt/Unterführung  
P+M: Parken + Mitfahren  
F+R: Fuß- und Radweg  
„Fußweg“

**5.3** Festsetzungen zur Höhenlage der Unterführung (wird ggf. ergänzt)

**6. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

**6.1 Verkehrsgrünfläche**  
Die als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Grünflächen sind als Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen und, soweit dies verkehrstechnisch möglich ist, mit Bäumen zu bepflanzen. Vorhandene Bäume sind gem. Planeintrag zu erhalten.

In den Verkehrsgrünflächen sind bauliche Anlagen zur Herstellung des Straßenkörpers (wie Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) sowie straßenbetrieblich und versorgungstechnisch erforderliche Nebenanlagen (technische Anlagen, Betriebswege) zulässig.

#### **6.2 Obstbaumwiese**

Die Wiesenflächen sind mit ihrem Baumbestand zu erhalten bzw. nach den Vorgaben des naturschutzfachlichen Beitrags zu bepflanzen und zu pflegen. Die Biotopstruktur „Streuobst“ ist zu erhalten.

#### **6.3 Retentionsfläche**

Die Retentionsfläche dient der Eingrünung des Rettungsstandortes und ist gemäß den Vorgaben des naturschutzfachlichen Beitrags zu bepflanzen und zu pflegen.

Es sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsflächen zum Sammeln, zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser zulässig. (wird ergänzt)

#### **6.4 Biotope**

Die Grünfläche dient der Eingrünung des Rettungsstandortes und dem Erhalt der in der Planzeichnung gekennzeichneten Biotopstrukturen (Feldgehölz und Sandrasen kalkfreier Standorte).

(wird ergänzt)

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

(wird nach Vorliegen der naturschutzfachlichen Gutachten ergänzt)

#### **7.1 Minimierung der Versiegelung**

Pkw-Stellplätze und gering frequentierte Wege- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.

#### **7.2 Boden- und Grundwasserschutz**

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

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.

#### **7.3 Bodenfreiheit Einfriedungen**

Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,15 m aufweisen.

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

(wird nach Vorliegen der naturschutzfachlichen Gutachten ergänzt)

Entsprechend den folgenden Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollen Arten aus der Pflanzliste verwendet werden.

### 8.1 Pflanzliste

#### Liste A: Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremura</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

#### im besiedelten Bereich und entlang von Verkehrswegen zusätzlich

Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

#### Liste B: Sträucher

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

#### Liste C: Kletterpflanzen

Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich):	
Clematis / Waldrebe	Wildarten und Hybriden

Heckenkirche*	Lonicera spec.
Knöterich*	Polygonum aubertii
Selbstklimmer:	
Efeu*	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus i. S.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

(\* giftige Pflanzen)

#### Mindestpflanzqualität

Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16,00 cm bis 18,00 cm

Sträucher: 3 x verpflanzte Heister, 1,00 m bis 1,50 m

### **8.2 Stellplatzbegrünung**

Für jeweils 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Liste A mit einem Stammumfang von mindestens 14,00 cm bis 16,00 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

### **8.3 Dachbegrünung/ ggf. Fassadenbegrünung**

Flachdächer sind mit Vegetationsstrukturen (Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern u.ä.) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Alternativ sind auch intensive Dachbegrünungen als Dachgärten zulässig. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen. Ausnahmsweise können Bereiche von der Begrünungspflicht ausgenommen werden, wenn sie als Aufenthaltsflächen genutzt werden oder mit technischen Aufbauten überstellt sind.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

## **9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern 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.

### **9.1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Biotopstrukturen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen Pfb 1 und Pfb 2 sind zu erhalten und gemäß den Vorgaben des naturschutzfachlichen Beitrags zu pflegen.

Die festgesetzte Fläche Pfb3 dient dem Erhalt der Magerwiese und der Ruderalvegetation innerhalb der Verkehrsgrünfläche.

(wird nach Ausarbeitung der Erschließungsplanung und der naturschutzfachlichen Gutachten ergänzt)

## Hinweise

### 1. Archäologische Funde

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 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, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das 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.

### 2. Südsammler

Im Geltungsbereich verläuft der östlich der B 291 gelegene Mischwasserkanal „Südsammler“ mit der Dimension DN 2200. Der Sammler verläuft in einer Tiefe zwischen ca. 2 m bis 4 m unter GOK (103,3 mNN bis 101,3 mNN). Diesen Abwassersammler gilt es zu erhalten und weiterhin eine ausreichende Überdeckung zu gewährleisten.

### 3. Baumstandorte

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

### 4. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, frühzeitig im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks kostenpflichtig beantragt werden.

### 5. Entwässerung von Niederschlagswasser/wasserrechtliche Erlaubnis

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung, Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) in Gewerbegebieten sowie Gebieten mit vergleichbarer Nutzung ist erlaubnispflichtig. Hierfür ist beim Wasserrechtsamt, der Unteren Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies gilt auch für das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Die Planung von Zisternen ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

## 6. Deutsches Haupthöhennetz

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

## Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Brunnen Wiesloch" (Nr. 226021) und "Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226210). Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen befindet sich derzeit im Verfahren.

### 2. Anbauverbotszone Bundesstraße (B 291/Autobahnzubringer)

Entlang der Bundesstraße gilt die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Innerhalb eines Abstandes von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind Hochbauten unzulässig.

Die sich anschließende Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (20 m bis 40 m) ist zu beachten; bauliche Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Der 20m-Abstand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

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

#### **1.1 Dachform und Dachneigung** Zulässig sind Flachdächer bis 3°.

### **2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen dürfen nur flach an den Gebäudewänden angebracht werden und nicht über die jeweilige Fassadenfläche hinausragen oder die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Werbeanlagen dürfen die Größe von jeweils 6,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von jeweils 3,0 m nicht überschreiten. Die Summe mehrerer Werbeanlagen bzw. die Länge von Schriftzügen darf einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Die Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist mit einem UV-armen Lichtspektrum und mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zulässig.

Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.

### **3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO**

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

Einfriedungen (wird ergänzt)

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

#### **4.1** Im Plangebiet 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 schadhlose und erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die eingesetzten Anlagen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

Speyer, den 31.03.2026

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**