

# Bebauungsplan „Kleinfeld – West, 2. Änderung“

Stand: 14.02.2013

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet** § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind Fahrräder und Zubehör. § 8 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) mit den Sortimenten:
- Bastel-, Geschenkartikel
  - Bekleidung aller Art
  - (Schnitt-)Blumen
  - Bücher
  - Campingartikel

- Computer, Kommunikationselektronik
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren / Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe/ Bilder und –rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika
- Reformwaren
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zooartikel – Tiernahrung und Zubehör
- Zooartikel – Lebende Tiere/ Tiermöbel

Stadtbauamt Walldorf



## Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss im Gemeinderat  
§ 1 Abs. 8 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB, § 13a BauGB  
Entwurfsbilligung  
Offenlagebeschluss, § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden, § 4 Abs. 2 BauGB  
26.02.2013

Benachrichtigung über die Offenlage  
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB  
01.03.2013

Öffentliche Bekanntmachung Einleitungsbeschluss  
und Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB  
02.03.2013

Offenlage in der Zeit vom  
11.03.2013  
bis einschließlich  
12.04.2013

Behandlung der eingegangenen Anregung  
im Gemeinderat und  
Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 3 BauGB  
14.05.2013

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 16.05.2013

Christiane Staab  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
25.05.2013

### Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 14.05.2013 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 16.05.2013

Christiane Staab  
Bürgermeisterin

# STADT WALLDORF BEBAUUNGSPLAN "KLEINFELD - WEST, 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 geändert und ergänzt:

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- a. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze;
- b. Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken und Tanzlokalen sowie Spiel- und Automatenhallen, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

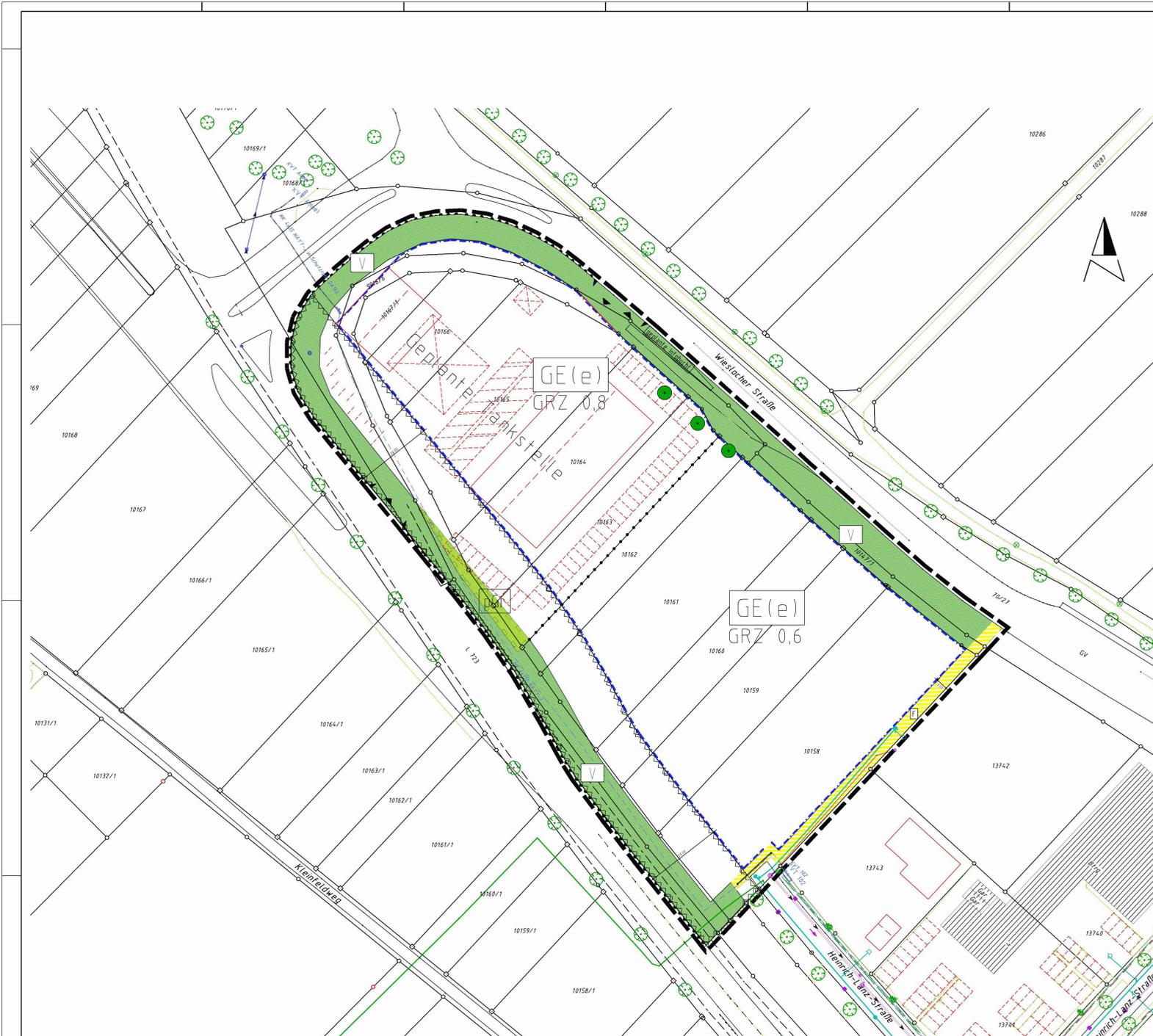
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



## 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
<b>Inkrafttreten</b> Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	30.07.2011
<b>Ausfertigung</b> 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



### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO
  - Eingeschränktes Gewerbegebiet  
Gemäß den textlichen Festsetzungen in I.1.1
- Baugrenzen** § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
  - Erhaltenswerter Baum § 9 (1) 25b BauGB
- Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
  - Verkehrsgrünflächen
  - private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 (1) 10 und 6) BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 (1) 11 BauGB
  - Zweckbestimmung Fußweg
  - Einfahrt
  - Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 (1) 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) 7 BauGB
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
  - Vorhandene Grundstücksgrenze
  - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung § 16 (5) BauNVO

Die dargestellten Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind nachrichtlich von den jeweiligen Leitungsträgern übernehmen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keinerlei Gewähr übernommen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).  
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz, 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
**§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757 ber. S. 2797).  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 und III, S. 213-1-6).  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757 ber. S. 2797).  
**Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.**
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)  
 In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - Eingeschränktes Gewerbegebiet** § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO  
 Zusage in die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:
      - Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) mit den Sortimenten: Nahrungsmittel und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Drogerien (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltsgeräte, Fotoapparate, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck- und Silberwaren sowie Musikalien.
      - Im Bebauungsplangebiet ist nur eine Tankstelle und im Zusammenhang mit dieser Tankstelle ein Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 95 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig ist diese eine Tankstelle und dieser eine Tankstellenshop nur im westlichen Plangebiet gemäß Planertrag 8.4. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung. Im östlichen Teil ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop unzulässig.
      - Selbständige Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske sind nicht zulässig.
      - Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.
 Ausnahmsweise zugelassen werden können:
      - Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze;
      - Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baubasse deutlich untergeordnet sind; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
  - Grundflächenzahl** §§ 16, 17 und 19 BauNVO  
 Die Abgrenzung nach Westteil und Ostteil erfolgt gemäß Planertrag nach der „Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung“. Im Westteil wird eine GRZ von 0,8 und für den Ostteil eine GRZ von 0,6 festgesetzt.  
 Für den Westteil werden wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten und auch die Stellplätze und Zufahrten, welche in eine Versickerungsmulde entwässern, nicht auf die GRZ angerechnet.  
 Für den Ostteil werden wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten und auch die Stellplätze und Zufahrten, welche in eine Versickerungsmulde entwässern, auf die GRZ angerechnet. Durch diese Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige GRZ von 0,6 bis maximal 0,8 überschritten werden.
  - Höhe der baulichen Anlagen** §§ 16, 18 BauNVO  
 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die maximale oberste Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN festgesetzt und beträgt im gesamten Plangebiet 120 m über NN. Als OAB ist die Schnittkante der Gebäußeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.
  - Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
 Die Bauweise ist im gesamten Plangebiet als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
 Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
    - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der L 723 (20 m-Streifen) sind, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen und Fahnenstangen nicht zulässig.
    - Zulässig sind Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten
    - Versickerungsflächen sind im Freihaltebereich zulässig.
  - Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 15 BauGB
    - Nur für die Tankstelle ist die Herstellung einer Zufahrt (keine Einfahrt) und eine zweite Rechtsabbiegespur von der L 723 aus Richtung Wiesloch kommend über die Flächen nach Punkt 1.6 sowie über die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche zulässig.
    - In dem Bereich ohne Tankstelle und Autohaus sind entlang der Wieslocher Straße 3 Zu- und Abfahrten über die Verkehrsgrünflächen zulässig.
    - Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken, Rettungswege und Feuerwehrzufahrten über die Verkehrsgrünflächen sind zulässig.
    - Im Bereich der Verkehrsgrünfläche entlang der Wieslocher Straße ist zulässig:
      - eine Informationsbucht (Länge ca. 40,0 m, Breite ca. 3,00 m)
      - ein Gehweg mit maximaler Breite von 2,00 m
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
    - Im gesamten Geltungsbereich sind Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sowie Stellplätze auf einem wasserdurchlässigem Unterbau in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Stark frequentierte Hoffflächen, Be- und Entladeflächen oder Stellplatzbereiche für Reparaturfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
    - Nur im Westteil sind 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Im Pflanzbeet ist eine Linde (Tilia spec.) oder Ulme (Ulmus spec.) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.
    - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche beinhaltet Leitungsrechte zugunsten der Stadt Waldorf und der Stadtwerke Waldorf. Der Zugang zur Leitungsfläche muss für Arbeiten ständig gesichert sein. Die Leitungsfläche darf nicht überbaut oder mit großkronigen Bäumen überpflanzt werden.
    - Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
 Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltschutzes (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennrückstell eingebaut wird. Das Verbrennungsgerät gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Diesello betrieben werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Die schallschützende Orientierungswerte des Baubestes der DIN 19095 -Schallschutz im Städtebau- werden an den zur L 723 orientierenden Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109) und den zur Wieslocher Straße orientierten Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109) überschrieben. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen, die Außenbauteile der Gebäude sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäude- bzw. Raumumzügen auszubilden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 Die Abgrenzung nach Westteil und Ostteil erfolgt gemäß Planungseintrag nach der „Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung“.  
 12.1 Entsprechend dem Maßnahmenplan 5-1 des Grünordnungsplanes sind im Westteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den öffentlichen und privaten Grünflächen 22 Apfel-Hochstämme lokaltypischer Sorten mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Zudem ist im Bereich der Tankstelle mit Autohaus eine mändrierende, kurz geschnittene Hainbuchen-Hecke anzulegen. In Anpassung an dieses Gestaltungskonzept sind im Ostteil des Geltungsbereiches weitere 18 Apfel-Hochstämme zu pflanzen.  
 12.2 Nur im Ostteil sind pro Baugrundstück je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Linde (Tilia spec.) oder Ulme (Ulmus spec.) mit Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 12.3 Geschlossene Fassaden mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche sind dort, wo dies technisch vom Betriebsablauf her möglich ist, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m aufweisen. Je 10 Meter ungeliederter Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen. Die Fassadenbegrünung kann mit dem selbstbildenden Efeu (Hedera helix) oder mit Schling- und Rankpflanzen der Arten Geldbaum (Lonicera sp.), Bergbebe (Clematis montana), Waldrebe (Clematis vitalba), Hopfen (Humulus lupulus) oder Brombeere (Rubus hirsutus) erfolgen. Sollen keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus T2.2 zu pflanzen.
- Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**  
 Die abgezeichneten 46.200 Viereckmeter vom Ockator Roter Bruch sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.  
 - für den Westteil: 23.200 VE  
 - für den Ostteil: 23.000 VE

- Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Die schallschützende Orientierungswerte des Baubestes der DIN 19095 -Schallschutz im Städtebau- werden an den zur L 723 orientierenden Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109) und den zur Wieslocher Straße orientierten Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109) überschrieben. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen, die Außenbauteile der Gebäude sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäude- bzw. Raumumzügen auszubilden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
 Die Abgrenzung nach Westteil und Ostteil erfolgt gemäß Planungseintrag nach der „Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung“.  
 12.1 Entsprechend dem Maßnahmenplan 5-1 des Grünordnungsplanes sind im Westteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den öffentlichen und privaten Grünflächen 22 Apfel-Hochstämme lokaltypischer Sorten mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Zudem ist im Bereich der Tankstelle mit Autohaus eine mändrierende, kurz geschnittene Hainbuchen-Hecke anzulegen. In Anpassung an dieses Gestaltungskonzept sind im Ostteil des Geltungsbereiches weitere 18 Apfel-Hochstämme zu pflanzen.  
 12.2 Nur im Ostteil sind pro Baugrundstück je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Linde (Tilia spec.) oder Ulme (Ulmus spec.) mit Stammumfang mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 12.3 Geschlossene Fassaden mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche sind dort, wo dies technisch vom Betriebsablauf her möglich ist, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzstandorte müssen mindestens 1 m aufweisen. Je 10 Meter ungeliederter Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen. Die Fassadenbegrünung kann mit dem selbstbildenden Efeu (Hedera helix) oder mit Schling- und Rankpflanzen der Arten Geldbaum (Lonicera sp.), Bergbebe (Clematis montana), Waldrebe (Clematis vitalba), Hopfen (Humulus lupulus) oder Brombeere (Rubus hirsutus) erfolgen. Sollen keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Fassade vor der Fassade ein Baum aus T2.2 zu pflanzen.
- Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**  
 Die abgezeichneten 46.200 Viereckmeter vom Ockator Roter Bruch sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.  
 - für den Westteil: 23.200 VE  
 - für den Ostteil: 23.000 VE

- #### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1 LBO
    - Dachgestaltung**  
 zulässig sind flächendeckend flach geneigte Dächer bis 5 Grad und Steddächer. Ausnahmsweise können Fußdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und in untergeordnetem Umfang (maximal 15 % der Dachfläche) andere Dachformen zugelassen werden.  
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und begrünzte Dächer sind zulässig.
    - Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO  
 Alle Maßnahmen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden.
      - Flächige Werbeanlagen dürfen die Größe von 4 m<sup>2</sup> und eine Bauhöhe von 3 m nicht überschreiten.
      - Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe bis zu 1 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Geräuschverhalte sind unzulässig.
      - Nur für die Tankstelle ist im Bereich der Zufahrt von der L 723 kommend eine übliche Kraftstoff-Preisstafel zulässig ebenso im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Wieslocher Straße.
      - Einfriedigungen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
 Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken mit darin eingebogenen Maschen- oder Knüpfdrähtzäunen) bis 2,0 m Höhe zulässig.
      - Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
 Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.
      - Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO  
 Unbelastetes Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer Mindesttiefe von 10 cm in den Boden zu versickern (z. B. mit Rasen begrünter) Bodenschicht zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwassererzeugung zu sammeln. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen. Um mögliche Verunreinigungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zu unterirdischen Gebäuden zu achten. Eine Versickerung über Sichtschächte, Ripolen o.ä. ist nicht zulässig.  
 Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der erforderlichen versickerungsrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen. Wegen der vorhandenen Schwermetallbelastungen im Boden ist nachzuweisen, dass der Boden im Bereich der Versickerungseinrichtungen unbelastet ist; belastetes Bodenmaterial ist im Bereich der Versickerungseinrichtungen auszuschütten.
  - Hinweise**
    - Belange des Denkmalschutzes**  
 Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 27 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleinodermale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabsehbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungsgewissigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
    - Bodenschutz**  
 Bei der Baufähigkeit sind der natürliche Oberboden im bisher ackerbaulich genutzten Bereich des Plangebietes sowie der künftige 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.
    - Grundwasserschutz**  
 Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen soll als Material bei der Dachabdichtung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.
    - Altlasten**  
 Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der Erkundung Hinweise auf Bodenbelastung vor (historischer Bergbau im Stadtgebiet Wiesloch). Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien und lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.  
 Material der Zuordnungsklasse >2 ist innerhalb des Plangebietes grundsätzlich in den Unterbau von Zufahrtsstraßen oder in technischen Bauwerken gesichert einzubauen.  
 Z 2-Material außerhalb des Plangebietes darf nur dann eingebaut werden, wenn es ebenfalls von der Gemisurung Waldorf stammt und ausschließlich durch die bergbauspezifischen Schadstoffe verunreinigt ist.  
 Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden kann, ist es auf seine Schwermetallbelastungen hin zu untersuchen und abfallrechtlich ordnungsgemäß wieder zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Erfassung von Bodenschutt ist mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.
    - Vermessungs- und Grenzzeichen**  
 Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).
    - Versickerung von Niederschlagswasser im Gewerbegebiet**  
 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglichst zeitgleich mit dem Bauantrag vom Bauherrn ein separater Erlaubnisantrag beim Landratsamt zu stellen („wasserrechtliche Erlaubnis“).
    - Polizeiinspektion Heidelberg, Sachbereich Kriminalprävention**  
 Die Polizeiinspektion Heidelberg, Prävention und kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, stehen für Fragen und konkrete Vorschläge in der Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Die polizeiliche Beratungsstelle bietet für Architekten und Bauherren eine individuelle und kostenlose Bauplanung für private und gewerbliche Objekte.
    - Extensive Dachbegrünung der Flachdächer**  
 Zur Verzögerung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses wird für die Flachdächer und fisch geneigten Dächer eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Verfahrensvermerk	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB	07.03.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	02.03.2006
Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB, Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	28.03.2006
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage	01.04.2006
Durchführung der Offenlage in der Zeit	vom 10.04.2006 bis 10.05.2006
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29.03.2006
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	25.07.2006
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	
Waldorf, den 26.07.2006	Heinz Merklinger Bürgermeister
In-Kraft-Treten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	05.08.2006
Ausfertigung Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 25.07.2006 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.	
Waldorf, den 26.07.2006	Heinz Merklinger Bürgermeister

Rhein-Neckar-Kreis

## Stadt Waldorf

Projekt:  
**Bebauungsplan  
„Kleinfeld-West“**  
Maßstab 1:500

Bearbeiter/in: Frau Inge Hammer Herr Sigurd Barth	Stand: 07.07.2006
Telefon: 06227/35-240 Fax: 06227/35-245	Plot: Bplan-Kleinfeld-West CAD: L:\data\waldorf\subneue1\caddb
e-mail: Inge.Hammer@waldorf.de Sigurd.Barth@waldorf.de Nusslocher Straße 45 69190 Waldorf	