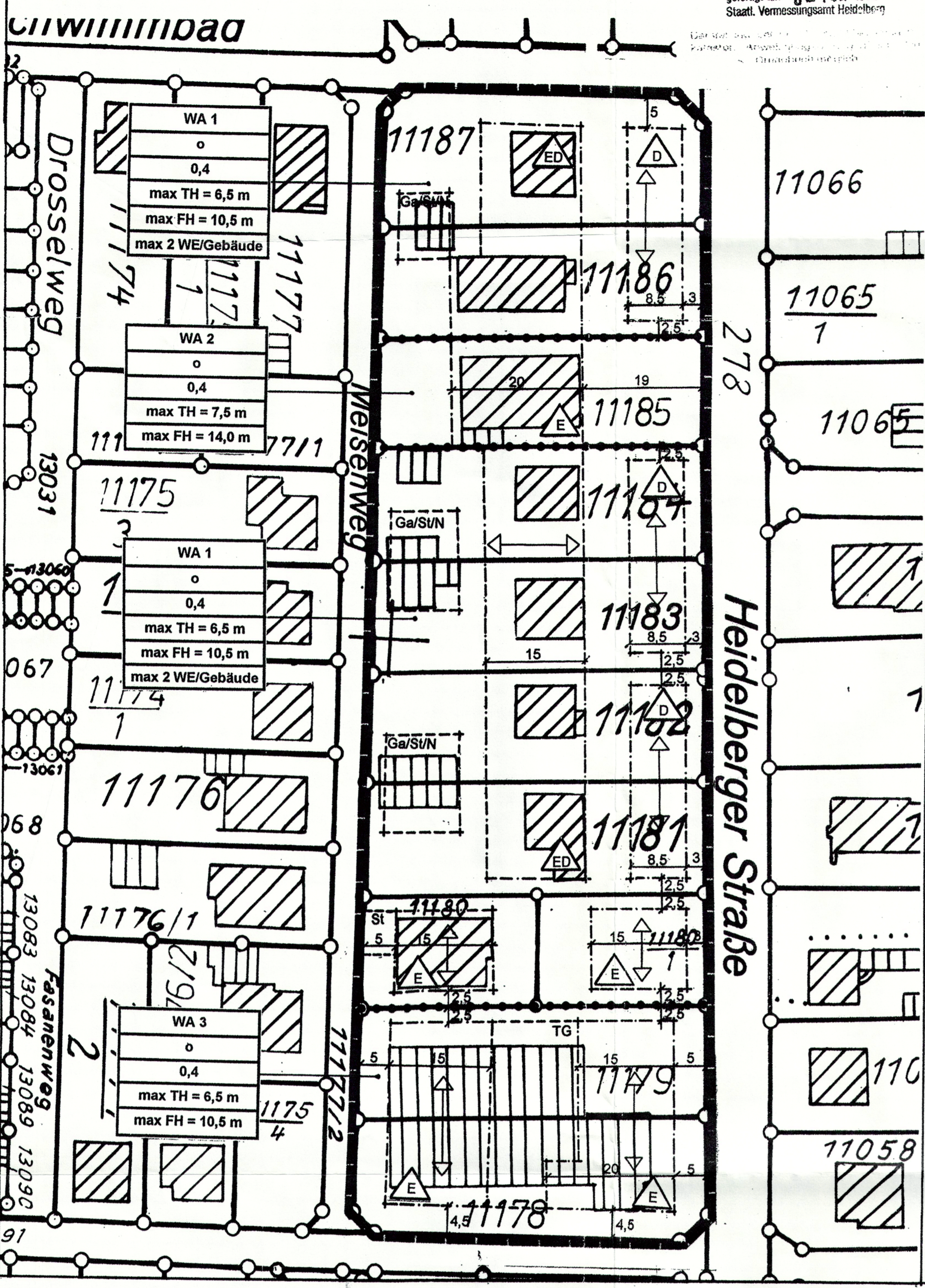


Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt am 02. Feb. 1995 Staatl. Vermessungsamt Heidelberg



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO
- TH** Traufhöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 + 17 BauNVO
- FH** Firsthöhe als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 + 17 BauNVO
- offene Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Doppelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: St Stellplätze, GA Garagen, N Nebenanlagen, TG Tiefgarage
- Grenz des Geltungsbereiches** § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** § 16 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Vorhandene Gebäude**
- Vorhandene Grundstücksgrenze**

NUTZUNGSBEREICHE

WA 1	Gebietsart
o	Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
TH / FH	Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe / Firsthöhe)
max 2 WE/G	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)
 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz, InvWoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 465)

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

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

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1. **Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH) festgesetzt.
 - 2.1. **Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**
Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen über dem Höhenbezugspunkt. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücksteils erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte.
Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.
 - 2.2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Im Nutzungsbereich WA 1 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.
 3. **Bauweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
 4. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
 5. **Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB**
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 6. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
Im Nutzungsbereich WA 1 können nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden.
Im Nutzungsbereich WA 3 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Fläche zwischen den Gebäuden zulässig. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage muß über die Heidelberger Straße, die Jahrstraße oder die Heidelberger Straße und die Jahrstraße erfolgen.

Nicht überdachte Stellplätze sind im Nutzungsbereich WA 3 in den vorderen und seitlichen Abstandsflächen zulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen) § 9 Abs. 1 Nr. 24**
Die schallechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- werden an den geplanten Gebäuden überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.
Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzulegen, daß die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf-, und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt in Richtung Westen, orientiert werden.
Falls dies nicht realisierbar ist, muß der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.
Entsprechend der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß (erf. Rw,res) zu erreichen und nachzuweisen.

Raumart	erf. Rw,res des Außenbauteils	
	LPB III Nordseite Südseite	LPB IV Ostseite
Außenräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- räume u. a.	35 dB	40 dB
Büro- räume und ähnliches	30 dB	35 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109
 LPB III: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)
 LPB IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gegebenenfalls durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.
 An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schallechnischen Anforderungen gestellt.

8. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Für jedes weitere Gebäude auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer zwei standortgerechte einheimische Obst- oder Laubbäume anzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 - 5 LBO**
 - 1.1. **Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen und Wintergärten sind zulässig. Kunststoff-, asbest- oder asbestersatzstoffhaltige Verkleidungen und Imitate sind nicht zulässig. Je Fassadenseite sind maximal zwei Materialien neben Türen und Fenstern je Gebäude zulässig.
 - 1.2. **Dachgestaltung**
Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen können begrünzte Flachdächer zugelassen werden.
 - 1.3. **Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel, als giebelständige Gauben und als Schleppegauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Folgende Mindestabstände sind einzuhalten:
- Abstand zur Traufe mindestens 0,6 m
- Abstand zum First mindestens 0,5 m
- Abstand vom Ortsgang mindestens 2,0 m
 - 1.4. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung und nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.
 - 1.5. **Niederspannungsfreileitungen**
Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.
2. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
 - 2.1. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
 - 2.2. **Einfriedigungen**
Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckeninterplantationen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Sichtschutz aus Holzgitter bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.
3. **Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**
Bis zu einer Wohnungsgröße von 45 qm wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Stellplatz, für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 45 qm 1,5 Stellplätze gefordert.

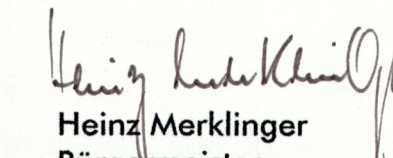
HINWEISE

1. **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Aushub ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.
2. **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).
3. **Grundwasserschutz**
Aufgrund der geologischen Situation ist bei Verwendung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen Vorsicht geboten. Das Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.
4. **Altlasten/Bodenschutz**
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen (Gelände der ehemaligen Kleiderfabrik), ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss für den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1	08.11.1994
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses im	§ 2 Abs. 1	12.11.1994
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1	15.11.1994
Billigung des Entwurfs und Beschluss über die Offenlage	§ 3 Abs. 2	18.10.1995
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des BBPl.	§ 3 Abs. 2	25.11.1995
Öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats unter Beteiligung der Träger öffentl. Belange	§ 3 Abs. 2	05.12.1995 - 04.01.1996
Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat	§ 3 Abs. 2	12.03.1996
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 10	12.03.1996
Öffentliche Bekanntmachung des Plans, Inkrafttreten	§ 12	07.03.1998

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 03.03.1998

 Heinz Merklinger
 Bürgermeister

Ausfertigung
 Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 12.03.1996 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 03.03.1998

 Heinz Merklinger
 Bürgermeister

Stand: 28.02.1996

Stadt Walldorf
 Bebauungsplan
 Meisenweg

Planung:
 NACHTRIEB & WEIGEL
 Städtebau - Umweltplanung
 Bahnhofstraße 44
 67346 Speyer
 Telefon 06232 / 77320
 Telefax 06232 / 620583

MASSTAB
 1 : 500

NORD