



## 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanZV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Gesetz vom 22.Juli.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. BauNVO)

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

#### Mischgebiet (MI) § 6 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

### 1. Abstände und Abstandsflächen

Ausnahmsweise sind nach § 6 Abs. 4 Nr.1 LBO geringere, Abstände und Abstandsflächen zulässig.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1

Offene überdachte Stellplätze (Carports) sind in Holz oder Stahl zulässig und mit Schling- und Kletterpflanzen einzugrünen.

Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder diesem gestalterisch anzugliedern. Werden Garagendächer nicht als begehbare Terrassen ausgebildet, so sind sie zu begrünen oder ihre Dachneigung an die Neigung der Hauptgebäude anzupassen.

### 3. Festsetzungen für Außenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen auszubilden und zu unterhalten.

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Als Einfriedungen sind Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune, Staketenzäune oder Mauern zulässig.

### 8. Hinweise

#### Gestaltungssatzung / Altstadtsatzung

Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Kernbereich der Stadt Walldorf eine Gestaltungssatzung deren räumlicher Geltungsbereich den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einschließt. Die dort getroffenen Festsetzungen sind zu beachten, soweit widersprechende Festsetzungen gegeben sind, gilt der Bebauungsplan.

#### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich laut den Ergebnissen aus der historischen (Nach-)Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Verdachtsflächen bzw. Altstandorte. Ein Altstandort grenzt jedoch im Osten unmittelbar an das Plangebiet an und zwei Altstandorte grenzen im Norden an die Obere Grabenstraße.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

- Auf überbaubaren Flächen, für die bis 2 Vollgeschosse festgesetzt sind, ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig, wenn die zulässige GFZ, sowie die maximale Traufhöhe nicht überschritten werden.

- Höhe der baulichen Anlagen:

Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufhöhen (Höhe der Außenwand bis zur Schnittkante Dachhaut) nicht überschritten werde:

I	3,80 m
II	6,60 m
III	9,50 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

- Zufahren zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen werden nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig hergestellt werden.

### 3. Bauweise § 9. Abs.1 Nr. 2 BauGB

- In einigen Baugebieten ist nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt:

- a1 abweichende Bauweise in den Baugrenzen gilt die geschlossene Bauweise
- a2 abweichende Bauweise Grenzbebauung und innerhalb der Baugrenzen gilt die geschlossene Bauweise

### 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.

### Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart

Sollten bei der Durchführung von Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem **Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart** zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das **Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart** einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabwendbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem **Landesamt für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart** vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### Bodenschutz

Bei der Bautätigkeit sind der natürliche Oberboden in bisher ackerbaulich genutzten Bereichen des Plangebietes sowie der kulturfähige 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 Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

### 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 (§ 18 Vermessungsgesetz).

### Polizeidirektion Heidelberg, Sachbereich Kriminalprävention

Die Polizeidirektion 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.

### Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226210.

### 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, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend der im Plan eingetragenen Zweckbestimmung zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen

- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen und vorderen Abstandsflächen.

Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind auf dem Grundstück zulässig.

### 7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als Straßenverkehrsfläche ist der Schloßweg festgelegt.

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:

- "FW" Fußweg
- "MF" Mischverkehrsfläche

Erdwärmennutzung mittels Erdsonden oder Wasser-Wasser-Anlagen sind nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 19.08.1996 nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in einem Erlaubnisverfahren festgestellt.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Grundwasserhaltungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind die Planvorgaben bzw. unsere Vorgaben zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen.

Abwasserkanäle und -abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 zu planen, zu prüfen und zu betreiben.

### Kommunalabwasser / Industrieüberwachung

A. Abwasser  
Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

B. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung  
Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem mit Rasen bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollten wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen oder vorgeschrieben werden.

### Altlasten / Bodenschutz / Grundwasserschadensfälle

Innerhalb des Plangebietes befindet sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen die Alttablagerung „Grabenverfüllung Schloßweg, Alte Friedhofstr.“ u.a.“. Die Alttablagerung ist im Bodenschutzkataster des Rhein-Neckar-Kreises unter der Obj. Nr. 3647 als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB	23.09.2014
Planbilligung, Offenlagebeschluss § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB	20.01.2015
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB	10.02.2015
Öffentliche Bekanntmachung Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB	31.01.2015
Offenlage in der Zeit vom	09.02.2015 bis 13.03.2015
Satzungsbeschlüsse im Gemeinderat § 10 BauGB und § 74 LBO	28.04.2015

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 04.08.2015  
Christiane Staab  
Bürgermeisterin

Inkrafttreten  
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB  
22.08.2015

Ausfertigung  
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 28.04.2015 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 04.08.2015  
Christiane Staab  
Bürgermeisterin

Sämtliche Erdarbeiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 7538 sind gutachterlich zu begleiten. Maßnahmen zur Erkundung und Sanierung sind bei Bedarf zuzulassen.

Wird abfallrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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

Rhein-Neckar-Kreis	
<b>Stadt Walldorf</b>	
	
Projekt: <b>Bebauungsplan „Südlich der Obere Grabenstraße“</b>	
	
	
Maßstab 1 : 500	
Bearbeitung: Fachbereich 4	<b>Stand: 01.04.2015</b>
Nußlocher Straße 45 69190 Walldorf	
Telefon: 06227/35-1411 Fax: 06227/35-1419	Plan: <small>©Bebauungsplan Südlich Obere Grabenstraße Walldorf</small>