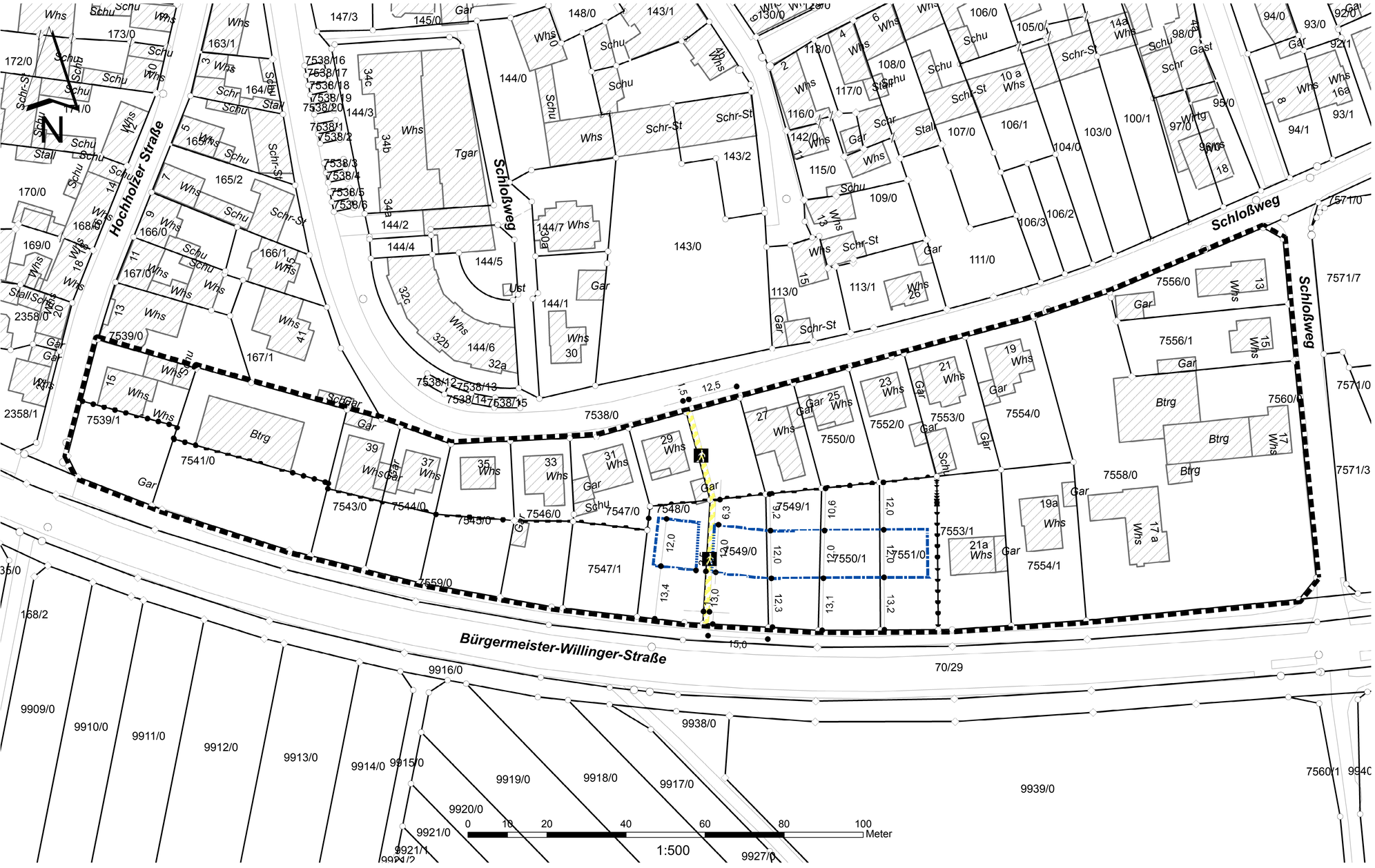

Zeichnerische Festsetzungen

1. Baugrenze
   § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
2. Verkehrsflächen
   § 9 (1) 11 BauGB

2.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

3. Sonstige Planzeichen

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Begrenzung der Wohnungsanzahl nach § 9 (1) 6 BauGB

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Billigung der Planentwürfe im Gemeinderat, § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 (1) und (2) BauGB	28.11.2006
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage, § 3 (2) BauGB	02.12.2006
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	30.11.2006
Offenlage in der Zeit vom	11.12.2006 bis 12.01.2007
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung im Gemeinderat Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	26.06.2007

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 10.12.2007 — Heinz Merklinger, Bürgermeister

Inkrafttreten
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB — 15.12.2007

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 26.06.2007 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 10.12.2007 — Heinz Merklinger, Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 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 895)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58 und III, S. 213-1-6)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

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

1. **Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
   Für die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke Flurstück-Nrn. 7548, 7549, 7549/1, 7550/1 und 7551 sind die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Lokalisierung der überbaubaren Grundstücksflächen im übrigen Geltungsbereich bildet § 34 BauGB den Beurteilungsmaßstab.

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
   Die Begrenzung der Wohnungsanzahl betrifft nur die Neubebauung und nicht den vorhandenen Gebäudebestand. Die Abgrenzung erfolgt in der Planzeichnung durch eine Perlschnur 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, Begrenzung der Wohnungsanzahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
   Je Einzelhaus sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.
   Je Doppelhaushälfte sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Hinweise

1. **Bodenschutz**
   Bei der Bautätigkeit sind der natürliche Oberboden im Plangebiet 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.

2. **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. Damit soll auch der Lage im Wasserschutzgebiet entsprochen werden.

3. **Belange des Denkmalschutzes**
   Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische 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 (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. **Altlasten/Bodenschutz**
   Sollten bei den Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, welches auf eine Bodenverunreinigung hinweist, ist unverzüglich das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

   Sollte das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden, ist es auf seine Schwermetallbelastungen hin zu untersuchen und abfallrechtlich ordnungsgemäß wiederzuverwerten bzw. zu entsorgen. Die Entsorgung von Bodenaushub ist mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

5. **Stellplätze und Zufahrten**
   Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter ausgeführt werden.

6. **Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**
   Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, flach geneigte Dächer zur Reduzierung und Verzögerung des Niederschlagsabflusses zu begrünen sowie ausreichend bemessene Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück herzustellen.

7. **Förderprogramme der Stadt Walldorf**
   Die Stadt Walldorf fördert unter anderem:
   - die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen
   - die Errichtung thermischer Solaranlagen
   - die Flachdachbegrünung
   - die Entsiegelung versiegelter Flächen
   - die Umstellung von privaten Heizungsanlagen auf Gas

   Die Richtlinien für die Gewährung der Zuschüsse liegen im Stadtbauamt bereit.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B.
Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08. August 1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S 895)

Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
In Abhängigkeit von der Wohnungsgröße werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mindestens folgende Stellplatzzahlen gefordert:

- bis zu einer Wohnungsgröße von 45 m² mindestens 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 45 m² mindestens 1,5 Stellplätze und
- für die Hauptwohnung in Familienhäusern als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Stellplätze.

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Walldorf

Projekt:

Bebauungsplan
„Bürgermeister-Willinger-Straße“
Maßstab 1:500

Bearbeiter/-in: Frau Inge Brenner, Herr Sigurd Barth
Telefon: 06227/35-240
Fax: 06227/35-245
e-mail: Inge.Hammer@walldorf.de, Sigurd.Barth@walldorf.de
Nusslocher Straße 45 69190 Walldorf

Stand: **01.02.2007**

Plot:

CAD: D:\esri9-1\Projekte\Bplan-BMW.mxd