

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- WA\*** Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich
- GRZ** Grundflächenzahl
- TH/FH** Traufhöhe/Firsthöhe als Höchstgrenze
- o** Offene Bauweise
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung**
- Verkehrfläche**
- Fläche für Garagen**
- Versickerungsmulde für nicht schädliche verunreinigte Niederschlagswasser**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

SCHNITTSTÄBE PLANZEICHEN

- geplante Grundstücksgrenzen**
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
- Nummerierung der Grundstücke**

NUTZUNGSSCHABLONE

<b>WA*</b>	Baugebietsart
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>TH max. 6,00 m</b>	Höhe baulicher Anlagen
<b>o</b>	Bauweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1339), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 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 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880, S. 502)  
 Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung, 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I, S. 1588, ber. S. 1790)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
- Art der baulichen Nutzung**
    - Allgemeines Wohngebiet im Lärmeinwirkungsbereich (WA\*)**  
 Die Zulässigkeit von Anlagen richtet sich nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenso wie die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.  
 Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes im Lärmeinwirkungsbereich" sind folgende besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich: Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzulegen, daß die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten nach Süden und/oder Westen orientiert sind.
    - Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH, Firsthöhe FH) festgesetzt.
    - Grundflächenzahl**  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (private Erschließungswege, Stellplätze und Zufahrten) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
    - Höchstzulässige Wohnungszahl**  
 Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt 6 Wohnungen zulässig.
    - Höhenlage, Höhe der baulichen Anlagen**  
 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über dem Höhenbezugspunkt 104,22 m (Oberkante des vorhandenen Geländes). Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt max. 0,20 m über dem Höhenbezugspunkt.  
 Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert.
    - Stellung baulicher Anlagen**  
 Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
    - Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**  
 Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
 Zu jeder Wohnung kann ausnahmsweise ein ebenerdiger Wintergarten auf der Gebäudesüdseite mit bis zu 20 m² Grundfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
    - Versickerungsflächen**  
 Die Versickerung des auf den Hofflächen, Erschließungsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht in den festgesetzten Versickerungsflächen.
    - Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser und zum Verwenden von Brauchwasser**  
 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Der Zisterneablauf ist in den Entwässerungskanal im Weg FlSt.Nr. 8083 einzuleiten.
    - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
      - Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten**  
 Für Straßen- und Hofbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (mindestens Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, daß keine Fallen für Insekten entstehen.
      - Minderung der Versiegelung**  
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege 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 0,80 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.
      - Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe**  
 Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennkessel eingebaut wird. Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen und Kaminen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.  
 Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**  
 Auf den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer jeweils zwei standortgerechte einheimische Obst- oder Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadengrünungen 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.
- Dachgestaltung**  
 Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer auszuführen und mit Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig, bei Wintergärten Glas.  
 Die maximale Dachneigung für die nördliche und mittlere Gebäudezeile beträgt 35° und die maximale Dachneigung für das südliche Gebäude beträgt 30°.
- 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 Zwerchgiebel und 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 1,0 m.
- Gestaltung der ungebauten Flächen bebauter Grundstücke**  
 Die ungebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- Einfriedigungen**  
 Der Erschließungsstraße zugewandte und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zaune mit Heckenhinterpflanzungen 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 Holzgeflecht bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.
- Zahl der Stellplätze**  
 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
- 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.

HINWEISE

- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
 Die bei der Bebauung der Grundstücke eventuell erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der angrenzenden Grundstücke sind zu beachten. Austausch ist auf dem Grundstück zu verwenden und einzubauen.
- 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).
- Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz**  
 Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes des WZV Hardtgruppe. Auf die Verbotbestimmungen wird verwiesen.  
 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.
- Waldabstand**  
 Aufgrund des geringen Waldabstandes müssen bei Baugenehmigungen jeweils Haftungsausschlußerklärungen der Grundstückseigentümer für eventuelle Schäden durch umstürzende Bäume von den Bauherren vorgelegt werden. Es wird empfohlen, bei den statischen Berechnungen des Gebäudes das Risiko umstürzender Bäume insbesondere für das Dachgeschoss zu berücksichtigen.
- Niederschlagswasser**  
 Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sind die Auflagen des Staatlichen Gesundheitsamtes zu beachten, die Bestandteil der baurechtlichen Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung werden.  
 Die DIN 2001 (Eigen- und Einzelwasserversorgung) sowie DIN 1988, 2613 und 2403 sind zu beachten.
- Bodenschutz**  
 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Maßnahmen ist humoser Boden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).  
 Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landkreises Rhein-Neckar unverzüglich zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB 15.06.1999
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 03.07.1999
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit BP "Nördlicher Eichenweg I" 09.10.1996
- Billigung des Entwurfs und Beschluss über die Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB 15.06.1999
- Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage 03.07.1999
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 24.07.1998/25.03.1999
- Durchführung der Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB mit Bebauungsplanentwurf vom 02.06.1999, Begründung vom 02.06.1999 und ökologischer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung vom 25.03.1999 in der Zeit vom 12.07. - 11.08.1999
- Behandlung der eingegangenen Anregungen, § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB und Satzungsbeschluss, § 10 BauGB 23. Nov. 1999

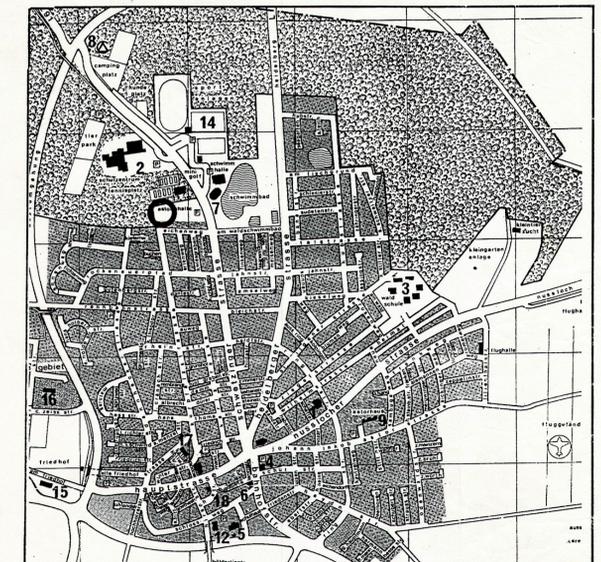
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.  
 Waldorf, den ~~08.10.99~~ 16. Dez. 1999  
 Heinz Merklinger  
 Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 BauGB  
 Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB, Datum der Rechtskraft 24. Dez. 1999

Ausfertigung  
 Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom ~~23.11.99~~ überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft

Waldorf, den 16. Dez. 1999  
 Heinz Merklinger  
 Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Stand: 05.11.1999 STADT WALLDORF

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "EICHENWEG"**

Planung: **NACHTRIEB & WEIGEL**  
 Städtebau - Umweltplanung  
 Bahnhofstr. 44  
 67346 Speyer

Tel: 06232 / 6776-0  
 Fax: 06232 / 6776-67

Maßstab  
 1 : 500 Nord