



### Zeichnerische Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
[Symbol: Yellow square]
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)  
Zweckbestimmung: Abwasser  
[Symbol: Circle with horizontal line]
- Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten  
[Symbol: Green square with grid]
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
[Symbol: Dotted square]
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Erhaltung: Bäume  
[Symbol: Green circle]
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
[Symbol: Dashed line]

### Hinweise

- Geplante Parzellierung und geplante Haupt- und Nebenwege**
- Geplante Gartenhäuser**
- Zufahrt**
- Flächen für Stellplätze**

### 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 des Baugesetzbuches 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).
- 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 Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794).
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetze vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
  - Gartenhäuser, Freisitze und Nebenanlagen in der Dauerkleingartenanlage** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. m §§ 16 und 19 BauNVO
    - Gartenhäuser**  
Als max. Grundfläche werden 16 m<sup>2</sup> pro Gartenhaus festgesetzt. Auf jeder Gartenparzelle ist jeweils nur ein Gartenhaus zulässig. Untergeschosse sind nicht zulässig.
    - Freisitze**  
- Wird ein Gartenhaus errichtet, so ist nur im unmittelbaren Anschluss an dieses eine maximal 8 m<sup>2</sup> große Freisitzfläche zulässig. Ausnahmsweise kann dieser Freisitz überdacht werden.
    - Nutzung der Gartenhäuser**  
Zulässig sind Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Die Gartenhäuser sind nicht zur Übernachtung bestimmt.
    - Sonstige Nebenanlagen**  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, auch solche für die Kleintierhaltung, sind unzulässig.
  - Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
    - Im Bereich der östlichen und westlichen Parzellengrundstücke müssen die Gartenhäuser in einem Abstand von 1,0 m zum Nebenweg errichtet werden. Bei den Endgartenparzellen ist diese Bauflucht fortzusetzen.
    - Im Bereich zwischen diesen östlichen und westlichen Parzellengrundstücken müssen die Gartenhäuser in einem Abstand von 1,0 m zur hinteren Grenze der Gartenparzellen errichtet werden.
    - Der Grenzabstand zur Nachbarparzelle muss mindestens 1,0 m betragen.
  - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche und öffentliche Stellplatzfläche entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB  
Der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind zulässig. Der Standort für den Sanitärcontainer ist in der Planzeichnung festgesetzt. Toilettenanlagen auf den einzelnen Parzellen sind nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Pfanzgebot für Hecken in den Dauerkleingärten** (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)  
In der Dauerkleingartenanlage sind als Einfassung der Parzellengrundstücke gegenüber den gemeinschaftlichen Erschließungswegen standortgerechte, geschrittene Hecken zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die Breite des Heckenzaunes um die Kleingartenanlage beträgt mindestens 1,5 m und die Höhe mindestens 2,0 m.
- Für die Hecken nach 6.1 und 6.2 sowie für Hochstamm-Obstbäume auf den Parzellengrundstücken selbst sind Gehölze nach der Pflanzliste des Grünordnungsplanes unter 7.1 - Pflanzung gebietsheimischer Gehölze - zu verwenden. Neophyten und expansive Zierpflanzen gemäß dieser Liste dürfen nicht gepflanzt werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**Bodenschutz**  
Der Erdaushub ist im Pflanzgebiet so weit wie möglich wieder einzubauen. Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten. Die verschiedenen vorkommenden Bodenarten sind getrennt auszubauen, zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen. Mutterboden ist als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

### II. Hinweise

- Bodenschutz**  
Bei der Bautätigkeit sind der natürliche Oberboden im bisher ackerbaulich genutzten Bereich 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.
- 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.
- Zisterne und Dachbegrünung**  
Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird die Nutzung einer Zisterne sowie die Begrünung von Flach- und flach geneigten Dächern empfohlen.
- 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 (§ 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.
- Polizeidirektion Heidelberg, Sachbereich Kriminalprävention**  
Die Polizeidirektion Heidelberg, Sachbereich Kriminalprävention, weist auf die Möglichkeiten des Einbaus einfacher, aber effektiver, Sicherungstechnik und der Verwendung von stabilen Materialien hin. Nähere Informationen hierzu erteilt die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Heidelberg. Ansprechpartner ist Herr KHK Kneisel unter der Telefonnummer 06221-991240.
- 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.

### III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**Wasserschutzgebiet**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Nußloch. 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 Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

- Außere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 LBO**  
Zur Dachform und maximalen Höhe wird festgesetzt:  
**1.1 Gartenhäuser in den Dauerkleingärten**  
Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer max. Traufhöhe von 2,25 m. Die max. Gebäudehöhe darf bei Pultdächern 2,75 m und bei Satteldächern die max. Firsthöhe von 3,25 m nicht überschreiten.  
Unterer Bezugspunkt: Jeweilige Geländehöhe  
Oberer Bezugspunkt: Für die Traufhöhe Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Für die Firsthöhe oberste Höhe der Dachhaut
- Gestaltung der Stellplätze und Erschließungswege § 74 Abs. 1**  
Die Stellplätze am westlichen Rand und die Erschließungswege in der Dauerkleingartenanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### Hinweise

**Gartenordnung des Vereins der Gartenfreunde Walldorf-Astoria 1941 e.V.**  
Die Gartenordnung ist für alle Pächter verbindlich. Die Art und Höhe der Abgrenzung der Gärten untereinander und der Zugänge regelt der Verpächter mit dem Stadtbaumeister.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.04.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	16.03.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.03.2006
Billigung, Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	28.03.2006
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage	01.04.2006
Durchführung der Offenlage in der Zeit	10.04.2006 vom bis 12.05.2006
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.04.2006
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung, Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	25.07.2006
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	
Walldorf, den 26.07.2006	Heinz Merklinger Bürgermeister
In-Kraft-Treten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	05.08.2006
Ausfertigung	
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 25.07.2006 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.	
Walldorf, den 26.07.2006	Heinz Merklinger Bürgermeister

Rhein-Neckar-Kreis

# Stadt Walldorf



Projekt:  
**Bebauungsplan „Erweiterung Kleingartenanlage“**  
Maßstab 1:500

Bearbeiter/-in: Frau Inge Hammer Herr Sigurd Barth	Stand: 07.07.2006
Telefon: 06227/35-240 Fax: 06227/35-245	
e-mail: Inge.Hammer@walldorf.de Sigurd.Barth@walldorf.de Nusslocher Straße 45 69190 Walldorf	Plot: Bplan-Kleingartenanlage CAD: t:\data\walldorf\subneue1\caddb