

STADT WALLDORF BEBAUUNGSPLAN "KLEINFELD - WEST, 1. ÄNDERUNG"

Stand: 24.11.2010

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1. werden wie folgt geändert und ergänzt:

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- a. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze;
- b. Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken und Tanzlokalen sowie Spiel- und Automatenhallen, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

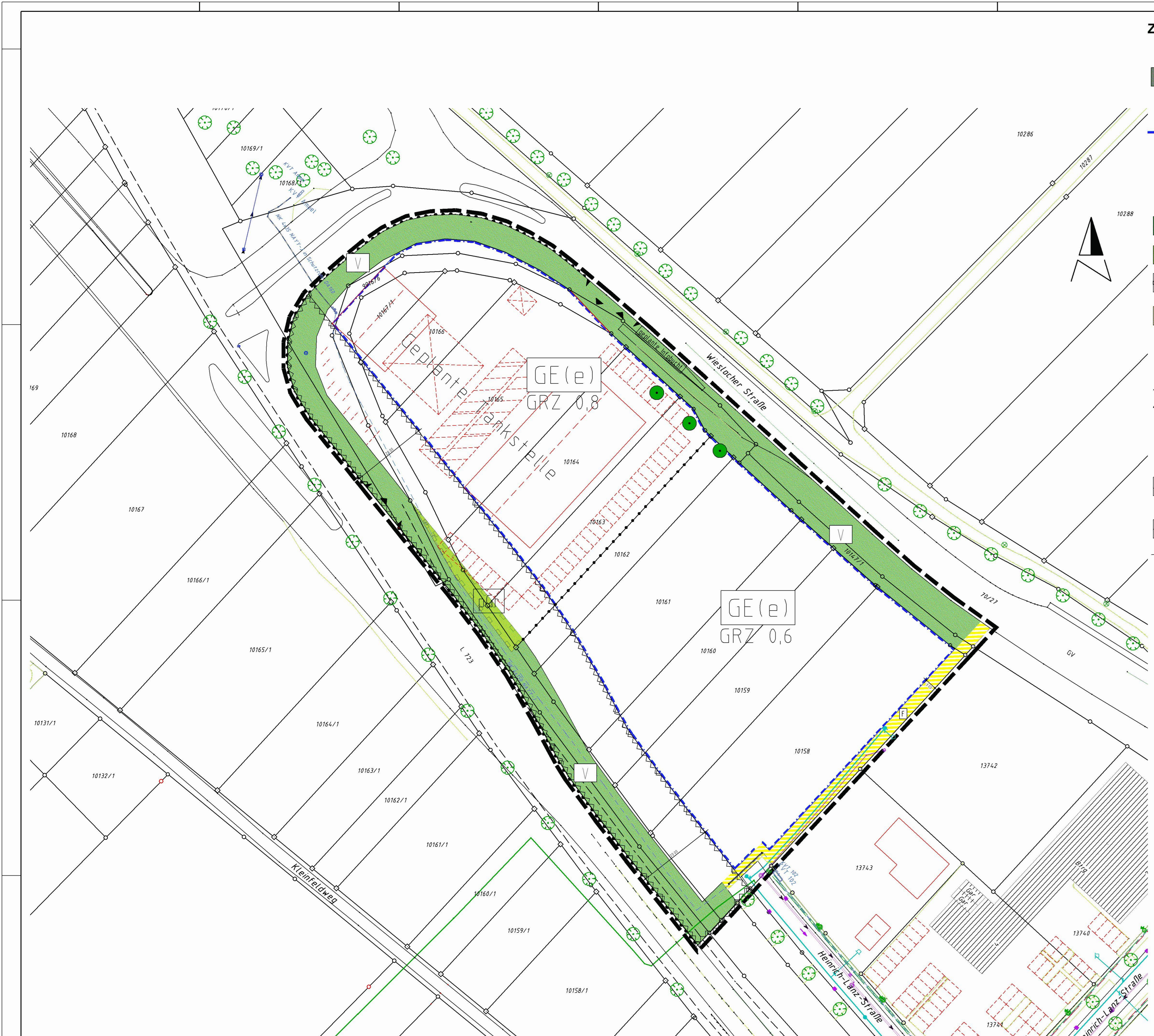
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat § 1 Abs. 8 BauGB	07.12.2010
Benachrichtigung über die Offenlage und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	23.12.2010
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfes und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	24.12.2010
Offenlage in der Zeit vom	03.01.2011 bis 01.02.2011
Gemeinderatsbeschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB	22.02.2011
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Offenlage	11.03.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.03.2011
Offenlage in der Zeit vom	21.03.2011 bis 21.04.2011
Behandlung der eingegangenen Anregung aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschluss, § 10 BauGB	28.06.2011
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	
Walldorf, den 04.07.2011	Christiane Staab Bürgermeisterin
Inkrafttreten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	30.07.2011
Ausfertigung Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.06.2011 überein. Die Satzung tritt durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.	
Walldorf, den 04.07.2011	Christiane Staab Bürgermeisterin



Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet
Gemäß den textlichen Festsetzungen in 1.1.1
- Baugrenzen** § 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
 - Erhaltenswerter Baum § 9 (1) 25b BauGB
- Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
 - Verkehrsgrünflächen
 - private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 (1) 10 und 6) BauGB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 (1) 11 BauGB
 - Zweckbestimmung Fußweg
 - Einfahrt
 - Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 (1) 11 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) 7 BauGB
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung § 16 (5) BauNVO

Die dargestellten Kanal-, Wasser-, Strom- und Gasleitungen sind nachrichtlich von den jeweiligen Leitungsträgern übernehmen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird keinerlei Gewähr übernommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- #### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Gesetz 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 Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland-Gesetz, 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. 884), vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757 ber. S. 2797).
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).
 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet** § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
 Zusage ist die in § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:
 - Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) mit den Sortimenten: Nahrungsmittel und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks, Drogerien (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Blumen, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltsgeräte, Fotoapparate, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck- und Silberwaren sowie Musikalien.
 - Im Bebauungsgebiet ist nur eine Tankstelle und im Zusammenhang mit dieser Tankstelle ein Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 95 m² zulässig. Zulässig ist diese eine Tankstelle und dieser eine Tankstellenshop nur im westlichen Plangebiet gemäß Planertrag 8.4. Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung. Im östlichen Teil ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop unzulässig.
 - Selbständige Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske sind nicht zulässig.
 - Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig.
 Ausnahmsweise zugelassen werden können:
 - Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze;
 - Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baubasse deutlich untergeordnet sind; eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.
 - Grundflächenzahl** §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 Die Abgrenzung nach Westteil und Ostteil erfolgt gemäß Planertrag nach der 'Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung'. Im Westteil wird eine GRZ von 0,8 und für den Ostteil eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
 Für den Westteil werden wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten und auch die Stellplätze und Zufahrten, welche in eine Versickerungsmulde entwässern, nicht auf die GRZ angerechnet.
 Für den Ostteil werden wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten und auch die Stellplätze und Zufahrten, welche in eine Versickerungsmulde entwässern, auf die GRZ angerechnet. Durch diese Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige GRZ von 0,6 bis maximal 0,8 überschritten werden.
 - Höhe der baulichen Anlagen** §§ 16, 18 BauNVO
 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die maximale oberste Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN festgesetzt und beträgt im gesamten Plangebiet 120 m über NN. Als OAB ist die Schnittkante der Gebäußeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.
 - Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 Die Bauweise ist im gesamten Plangebiet als abweichende Bauweise festgelegt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der L 723 (20 m-Streifen) sind, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, sonstige Nebenanlagen sowie Werbeanlagen und Fahnenstangen nicht zulässig.
 - Zulässig sind Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten
 - Versickerungsflächen sind im Freihaltebereich zulässig.
 - Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 15 BauGB
 - Nur für die Tankstelle ist die Herstellung einer Zufahrt (keine Abfahrt) und eine zweite Rechtsabbiegespur von der L 723 aus Richtung Wiesloch kommend über die Flächen nach Punkt 1.6 sowie über die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche zulässig.
 - In dem Bereich ohne Tankstelle und Autohaus sind entlang der Wieslocher Straße 3 Zu- und Abfahrten über die Verkehrsgrünflächen zulässig.
 - Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken, Rettungswege und Feuerwehrzufahrten über die Verkehrsgrünflächen sind zulässig.
 - Im Bereich der Verkehrsgrünfläche entlang der Wieslocher Straße ist zulässig:
 - eine Informationsbucht (Länge ca. 40,0 m, Breite ca. 3,00 m)
 - ein Gehweg mit maximaler Breite von 2,00 m
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - Im gesamten Geltungsbereich sind Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sowie Stellplätze auf einem wasserdurchlässigem Unterbau in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Stark frequentierte Hoffflächen, Be- und Entladeflächen oder Stellplatzbereiche für Reparaturfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - Nur im Westteil sind 10 v. H. der ebenerdigen Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist eine Linde (Tilia spec.) oder Ulme (Ulmus spec.) mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzulegen, dass innerhalb von 100 m² Stellplatzfläche mindestens ein Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche beinhaltet Leitungsrechte zugunsten der Stadt Waldorf und der Stadtwerke Waldorf. Der Zugang zur Leitungsfläche muss für Arbeiten ständig gesichert sein. Die Leitungsfläche darf nicht überbaut oder mit großkronigen Bäumen überpflanzt werden.
 - Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe** § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht

- Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen)** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Die schallschützende Orientierungswerte des Baubestes der DIN 19095 -Schallschutz im Städtebau- werden an den zur L 723 orientierenden Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109) und den zur Wieslocher Straße orientierten Gebäudefassaden (Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109) überschrieben. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen; die Außenbauteile der Gebäude sind nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechend der Gebäude -bzw. Raumumzügen auszubilden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Die Abgrenzung nach Westteil und Ostteil erfolgt gemäß Planungseintrag nach der 'Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung'.
 Entsprechend dem Maßnahmenplan 5-1 des Grünordnungsplanes sind im Westteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den öffentlichen und privaten Grünflächen 22 Apfel-Hochstämme lokaltypischer Sorten mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Zudem ist im Bereich der Tankstelle mit Autohaus eine mändrierende, kurz geschnittene Hainbuchen-Hecke anzulegen. In Anpassung an dieses Gestaltungskonzept sind im Ostteil des Geltungsbereiches weitere 18 Apfel-Hochstämme zu pflanzen.
- Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**
 Die abgezeichneten 46.200 Quadratmeter vom Ökocor Roter Bruch sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.
 - für den Westteil: 23.200 WE
 - für den Ostteil: 23.000 WE

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 LBO Abs. 1 Nr. 1 LBO
 - Dachgestaltung**
 zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Dächer bis 5 Grad und Steddächer. Ausnahmsweise können Fußdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad und in untergeordnetem Umfang (maximal 15 % der Dachfläche) andere Dachformen zugelassen werden.
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und begrünzte Dächer sind zulässig.
 - Werbeanlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
 Alle Maßnahmen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) sind genehmigungspflichtig und dürfen nur in Übereinstimmung mit den folgenden Bestimmungen ausgeführt werden.
 - Flächige Werbeanlagen dürfen die Größe von 4 m² und eine Bauhöhe von 3 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe bis zu 1 m überschreiten. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Geräuschverhalte sind unzulässig.
 - Nur für die Tankstelle ist im Bereich der Zufahrt von der L 723 kommend eine übliche Kraftstoff-Preisstafel zulässig ebenso im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Wieslocher Straße.
 - Einfriedigungen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken mit darin eingebogenen Maschen- oder Knüpfkraftzäunen) bis 2,0 m Höhe zulässig.
 - Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.
 - Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
 Unbelastetes Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer Randhöhe von 10 cm über den Geländeoberboden in einem 30 cm starken Belieben (z. B. mit Rasen begrüntem) Bodenschicht zu versickern oder in Zisternen zur Brauchwassererzeugung zu sammeln. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist vorzusehen. Um mögliche Verunreinigungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zu unterkellerten Gebäuden zu achten. Eine Versickerung über Sichterschächte, Ripolen o.ä. ist nicht zulässig.
- Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**
 Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der erforderlichen versicherungsrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen. Wegen der vorhandenen Schwermetallbelastungen im Boden ist nachzuweisen, dass der Boden im Bereich der Versickerungseinrichtungen unbelastet ist; belastetes Bodenmaterial ist im Bereich der Versickerungseinrichtungen auszuschütten.

Verfahrensvermerke

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB	07.03.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	02.03.2006
Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB, Billigung und Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB	28.03.2006
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage	01.04.2006
Durchführung der Offenlage in der Zeit	vom 10.04.2006 bis 10.05.2006
Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29.03.2006
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	25.07.2006
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.	
Waldorf, den 26.07.2006	Heinz Merklinger Bürgermeister
In-Kraft-Treten Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	05.08.2006
Ausfertigung Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 25.07.2006 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.	
Waldorf, den 26.07.2006	Heinz Merklinger Bürgermeister

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Waldorf

STADT WALDORF

Projekt:
Bebauungsplan „Kleinfeld-West“
Maßstab 1:500

Bearbeiter/in: Frau Inge Hammer
Herz Sigurd Barth

Stand: 07.07.2006

Telefon: 06227/35-240
Fax: 06227/35-245

e-mail: Inge.Hammer@waldorf.de
Sigurd.Barth@waldorf.de

Plot: Bplan-Kleinfeld-West
CAD: L:\data\waldorf\subneue1\caddb