

STADT WALLDORF



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Fläche für den Gemeinbedarf "Soziale Mitte"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zweckbestimmung: siehe Pläneintrag
- Baugrenze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO
- Grundfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
- H**
höchster Punkt der Dachhaut
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfäche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: = Soziale Mitte, siehe Text; Festsetzungen = Parkplätze
- Fläche für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität
- Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Öffentliche Grünfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Grünanlage
- Anpflanzen von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhalten von Bäumen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
Zweckbestimmung: St = Stellplätze; F = Fahrradstellplätze; K = Kleinspielfeld; M = Multifunktionsfeld
- Geltungsbereich**
§ 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Nutzungsschablone (Schema)**
- GB 1: maximale Grundfläche
- GR 1.700 m²: Höhe baulicher Anlagen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- WSG III B**: Wasserschutzgebiet "Zweckverband Wasserversorgung Hardtgruppe"

Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Gemeinbedarfslfläche "Soziale Mitte" § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
Die Gemeinbedarfslflächen dienen der Unterbringung sozialer Einrichtungen, Einrichtungen des Sports und der Feuerwehr.
Zulässig sind: Schulgebäude, Kindertagesstätten (z.B. Kindergarten, Kinderkrippe), Anlagen bzw. Einrichtungen zur Betreuung von Senioren, Anlagen für sportliche Zwecke (z.B. Turnhallen, Spiel- und Sportplätze), Mensa-Gebäude und Anlagen für die Feuerwehr (z.B. Feuerwache) sowie die erforderlichen ergänzenden Einrichtungen wie z.B. Stellplätze, Garagen, Fahrradstellplätze, Lager- und Bewegungsflächen.
In den zulässigen Anlagen und Einrichtungen können Räume für weitere soziale Zwecke (z.B. Sozialstation, Bürgerschaftliches Engagement, Sprechstunden von Einrichtungen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen usw.) zugelassen werden, wenn der Betrieb mit dem Zweck der Anlagen und Einrichtungen vereinbar ist.

Im Bereich der Gemeinbedarfslfläche GB 5 ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Bau der dort vorgesehenen Kindertagesstätte eine öffentliche Grünfläche mit einem Kleinspielfeld (ca. 44x22 m) zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Pläneintrag der zulässigen Grundfläche in m² i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

- Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO**
Die in den zeichnerischen Festsetzungen für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen in m² festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn sie mit einer bewachsene Fläche überdeckt, einer Dachbegrenzung (Substratschicht mind. 8 cm) oder versickerungsfähigen Belag ausgeführt werden.

- Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**
Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen (H) als höchster Punkt der Dachhaut durch Pläneintrag in m über Normal-Null (m ü NN) festgesetzt.

- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
Es ist abweichende Bauweise festgesetzt:
Es gilt die offene Bauweise, aber mit Gebäudehöhen von mehr als 50 m.

- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Plänezeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen wie Kellerabgänge, Zugänge, Umwehrungen, Spielhöfen, Geräteunterstände, Stellplätze usw. können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden.

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die "Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung" sind so auszubauen, dass das auf ihnen anfallende und das von den angrenzenden Bauflächen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Verkehrsfächen zuzuleitende Niederschlagswasser den Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt werden kann, ohne dass Oberflächenwasser auf die Bauflächen oder angrenzende Baugrundstücke zurückfließt.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Aufteilung der Verkehrsfächen ist unverbindlich.

Als "Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:
Erschließung der sozialen Mitte für Fußgänger, Radfahrer, Anlieferung und Rettungsfahrzeuge ("Soziale Mitte"), Parkplätze ("P").

- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
Entsprechend der Entwässerungskonzeption wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsfächen über Rinnen oder Mulden in den Verkehrsfächen den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt und dort verdunstet und versickert.

Für den Umgang mit auf den Bauflächen anfallendem Niederschlagswasser gelten die örtlichen Bauvorschriften II.1.

Unbelastetes Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke beliebige (z.B. mit Rasen begrünter) Bodenschicht versickert werden.

Bäume dürfen in den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gepflanzt werden, sofern die Wirkung der beliebten Bodenschicht nicht beeinträchtigt wird.

- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

"Grünanlage"

In den öffentlichen Grünflächen sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsfächen zum Sammeln und zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich in den öffentlichen Grünflächen, Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- Minimierung der Veriegung**
Die Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit versickerungsfähigen Belägen (Verankerungstiefe mindestens 270 l/h) wie Rasengitterstein mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Feinschotter auszuführen.

- Grundwasserschutz**
Drainagen sind nicht zugelassen.

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabenläufe etc.) darf nicht der Kläranlage bzw. dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- Passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen**
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Geltungsbereichs sind die Außenbauteile den Anforderungen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989, Beuth Verlag auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmwerte sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Beuth Verlag) vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (R _{T,w} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Beuth Verlag Tab. 4 i.V. mit Tab. 9	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Überlängungsräume in Beherbergungsbetrieben, Büros und ähnliches	Bürosäume und ähnliches	Bettensäume in Krankenhäusern und Sanatorien
I	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
III	35	30	40	40
IV	40	35	45	45
V	45	40	50	50

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 vom November 1989 (Beuth Verlag) reduziert werden.

- Feinstrukturbelastung, schalldämmende Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume**
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen eine fensterunabhängige schalldämmende Lüftung zu realisieren.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn sie mit einer bewachsene Fläche überdeckt, einer Dachbegrenzung (Substratschicht mind. 8 cm) oder versickerungsfähigen Belag ausgeführt werden.

Die Ausstattung des Bolzplatzes (Ballfangzaun, Banden, Tore etc.) ist in lärmreduzierender Bauweise bzw. mit schalldämmfähigem Material auszuführen.

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Von den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Baumstandorten kann aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückzufahrt etc.) abgewichen werden.

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgärtige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

- Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsfächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßennöhe für Aufschüttungen, Abgräbungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauewerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

- Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsfächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßennöhe für Aufschüttungen, Abgräbungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauewerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Hinweise

- Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser**
Auf die "Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen für die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen" der Stadt Waldorf vom 29.03.1995 wird verwiesen.

- Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser**
Zur Verwendung von Fallrohrschüsseln müssen die Regenwasserrohre der Hausanschlussleitungen zweifelsfrei als solche zu erkennen sein, z.B. durch den Einsatz von orange oder braunen Kunststoffrohren für die Schmutzwasserleitung und von blauen Rohren für die Regenwasserleitung.

- Bodenbelastungen durch Schwermetalle**
Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nusloch / Waldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielfächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielfächen genutzt werden können (sensible Nutzung) in den Bereichen, in denen die relevanten Probenwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadstoffaltlasten" überschritten werden, einen Oberboden austauscht durchzuführen.

- Baumstandorte**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

- Erdwärme**
Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnispflichtig. Die Bohrtiefe ist dabei auf 45 m beschränkt, in den Sonden darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden (Leitfaden Erdwärmesonden). Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich. Erdwärmekollektoren sind bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ebenfalls zulässig (Leitfaden Erdwärmekollektoren). Die Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig, generell aber nicht verboten.

- Dacheindeckung**
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre. Als Alternativen stehen z. B. Aluminium, Edelstahl und Kunststoff zur Verfügung.

BEBAUUNGSPLAN "SOZIALE MITTE WALLDORF SÜD"

- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

- Bodenschutz**
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverunreinigungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (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 gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Verwäsung etc.). Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist auf Bodenverunreinigungen hinzuweisen, ist das Wasserschutzamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des rechtskräftig festgesetzten "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe" (Nr. 2262/10). Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 22.06.2010 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 24.07.2000 (GVB1. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

- Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser im Bereich der Gemeinbedarfslflächen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Niederschlagswasser von Dächern ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu verdunsten, zu versickern und zu versickern. Dafür sind Versickerungsmulden herzustellen. Die Versickerung muss über eine beliebte Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m erfolgen.

Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Versickerungsmulden ist bis zu der unterschiedlichen Tiefe anstehenden Kies- bzw. Sand- oder Geröllschichten (K- Wert mind. 10⁻⁵). Die darüber liegenden Lehmschichten sind auszuheben und durch ein Sand-Kies-Gemisch zu ersetzen; dabei ist der Einsatz von Recycling-Material nicht gestattet. Unter der Mulde kann Geotextilvlies oder eine andere geeignete Filterschicht (z.B. Kiesfilter aus Kiesel unterschiedlicher Körnung) einzubauen. Werden bindige Dreckschichten bei der Herstellung von Versickerungsmulden entfernt und durch durchlässige Kiese und Sande ersetzt, sind die oberen 30 cm der Versickerungsmulde mit einer beliebten Bodenschicht herzustellen.

Die Ausstattung des Bolzplatzes (Ballfangzaun, Banden, Tore etc.) ist in lärmreduzierender Bauweise bzw. mit schalldämmfähigem Material auszuführen.

- Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsfächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßennöhe für Aufschüttungen, Abgräbungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauewerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Die Dächerungen sind mit einer Neigung von höchstens 45° auszubilden. Die Sohle der Versickerungsmulde muss horizontal legend ausgeführt werden; der Abstand zum Grundwasserleiter muss mindestens 2 m betragen. Versickerungsmulden auf benachbarten Bauflächen können zusammengefasst werden.

Das Niederschlagswasser ist in offenen Rinnen der Versickerungsmulde zuzuleiten. Schadet die Zuleitung in offenen Rinnen auf Grund der Höhenverhältnisse auf dem Baugrundstück aus, kann die Zuleitung auch in Rohren erfolgen.

Anstelle der Versickerungsmulde sind auch alternative Sammel-, Absezt-, Filter- und Versickerungsanlagen zulässig, mit denen Niederschlagswasser erlaubnispflichtig versickert werden kann. Dieser Forderung entsprechen z.Z. nur die beiden zugelassenen Systeme Mail Terra sowie Müller Eco Bodenfilter-D-RainTank.

Erlaubnispflichtig ist auch die Versickerung von Dachflächenwasser über Rigolen, wenn das Dach eine Dachbegrenzung mit ausreichender Substratschicht (>10 cm) hat und die Regenrinnen und Regenfallrohre nicht mit unbeschichtetem Kupfer oder Zink (einschließlich Titanzink) hergestellt sind.

Die Vorschriften 1.3 sind bei der Dimensionierung sinngemäß anzuwenden. Für die Berechnung des erforderlichen Volumens ist ein 10-jähriges Regenereignis anzusetzen (Regenereignis, dass nach Niederschlagsmenge und -intensität statistisch nur einmal in 10 Jahren auftritt).

Zur Verwendung von Fallrohrschüsseln müssen die Regenwasserrohre der Hausanschlussleitungen zweifelsfrei als solche zu erkennen sein, z.B. durch den Einsatz von orange oder braunen Kunststoffrohren für die Schmutzwasserleitung und von blauen Rohren für die Regenwasserleitung.

Systeme können eingebaut werden; sie werden allerdings nicht auf das Rückhaltevolumen der erforderlichen Versickerungsmulden angerechnet.

Überläufe von Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken sowie das auf benachbarten Grundstücken vorgesehen sind, sind die Versickerungsmulden anfallende Niederschlagswasser können mit Zustimmung der Gemeinde auf die öffentlichen Flächen geführt werden; sie dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die gewählte Form der Versickerung bzw. der Rückhaltung, die erforderliche Mindesttiefe und das Rückhaltevolumen und die höchstzulässige Tiefe (Anforderungen nach 1.3) sind im Entwässerungsplan zum Baugesuch darzustellen. Die Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen sind im Zuge der Richtbaumaßnahme zu erstellen und vom Baurechtsamt abzunehmen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss, im Gemeinderat: 22.10.2008
- Aufstellungsbeschluss, im Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB, § 13a BauGB: 25.11.2008

Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 10.01.2009

Entwurfbilligung im Gemeinderat: 10.11.2009

Öffentliche Bekanntmachung Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB: 21.11.2009

Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB: 12.11.2009

Offenlage in der Zeit vom: 30.11.2009 bis 31.12.2009

Behandlung der eingegangenen Anregung aus der Offenlage im Gemeinderat und Satzungsbeschlüsse, § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 LBO: 22.06.2010

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Waldorf, den 11.11.2010
Heinz Merklinger
Bürgermeister

Inkrafttreten
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB: 20.11.2010

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 22.06.2010 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Waldorfer Rundschau in Kraft.

Waldorf, den 11.11.2010
Heinz Merklinger
Bürgermeister

- Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser im Bereich der Gemeinbedarfslflächen § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Niederschlagswasser von Dächern ist auf den Grundstücken zurückzuhalten, zu verdunsten, zu versickern und zu versickern. Dafür sind Versickerungsmulden herzustellen. Die Versickerung muss über eine beliebte Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m erfolgen.

Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Versickerungsmulden ist bis zu der unterschiedlichen Tiefe anstehenden Kies- bzw. Sand- oder Geröllschichten (K- Wert mind. 10⁻⁵). Die darüber liegenden Lehmschichten sind auszuheben und durch ein Sand-Kies-Gemisch zu ersetzen; dabei ist der Einsatz von Recycling-Material nicht gestattet. Unter der Mulde kann Geotextilvlies oder eine andere geeignete Filterschicht (z.B. Kiesfilter aus Kiesel unterschiedlicher Körnung) einzubauen. Werden bindige Dreckschichten bei der Herstellung von Versickerungsmulden entfernt und durch durchlässige Kiese und Sande ersetzt, sind die oberen 30 cm der Versickerungsmulde mit einer beliebten Bodenschicht herzustellen.

Die Ausstattung des Bolzplatzes (Ballfangzaun, Banden, Tore etc.) ist in lärmreduzierender Bauweise bzw. mit schalldämmfähigem Material auszuführen.

- Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsfächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßennöhe für Aufschüttungen, Abgräbungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauewerke (Breite 0,10 m - Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

Die Dächerungen sind mit einer Neigung von höchstens 45° auszubilden. Die Sohle der Versickerungsmulde muss horizontal legend ausgeführt werden; der Abstand zum Grundwasserleiter muss mindestens 2 m betragen. Versickerungsmulden auf benachbarten Bauflächen können zusammengefasst werden.

Das Niederschlagswasser ist in offenen Rinnen der Versickerungsmulde zuzuleiten. Schadet die Zuleitung in offenen Rinnen auf Grund der Höhenverhältnisse auf dem Baugrundstück aus, kann die Zuleitung auch in Rohren erfolgen.

Anstelle der Versickerungsmulde sind auch alternative Sammel-, Absezt-, Filter- und Versickerungsanlagen zulässig, mit denen Niederschlagswasser erlaubnispflichtig versickert werden kann. Dieser Forderung entsprechen z.Z. nur die beiden zugelassenen Systeme Mail Terra sowie Müller Eco Bodenfilter-D-RainTank.

Erlaubnispflichtig ist auch die Versickerung von Dachflächenwasser über Rigolen, wenn das Dach eine Dachbegrenzung mit ausreichender Substratschicht (>10 cm) hat und die Regenrinnen und Regenfallrohre nicht mit unbeschichtetem Kupfer oder Zink (einschließlich Titanzink) hergestellt sind.

Die Vorschriften 1.3 sind bei der Dimensionierung sinngemäß anzuwenden. Für die Berechnung des erforderlichen Volumens ist ein 10-jähriges Regenereignis anzusetzen (Regenereignis, dass nach Niederschlagsmenge und -intensität statistisch nur einmal in 10 Jahren auftritt).

Zur Verwendung von Fallrohrschüsseln müssen die Regenwasserrohre der Hausanschlussleitungen zweifelsfrei als solche zu erkennen sein, z.B. durch den Einsatz von orange oder braunen Kunststoffrohren für die Schmutzwasserleitung und von blauen Rohren für die Regenwasserleitung.

Systeme können eingebaut werden; sie werden allerdings nicht auf das Rückhaltevolumen der erforderlichen Versickerungsmulden angerechnet.

Überläufe von Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken sowie das auf benachbarten Grundstücken vorgesehen sind, sind die Versickerungsmulden anfallende Niederschlagswasser können mit Zustimmung der Gemeinde auf die öffentlichen Flächen geführt werden; sie dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die gewählte Form der Versickerung bzw. der Rückhaltung, die erforderliche Mindesttiefe und das Rückhaltevolumen und die höchstzulässige Tiefe (Anforderungen nach 1.3) sind im Entwässerungsplan zum Baugesuch darzustellen. Die Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen sind im Zuge der Richtbaumaßnahme zu erstellen und vom Baurechtsamt abzunehmen.



Nr.	Datum	Bearbeiter/in	Änderung
04	22.10.2008	K.S.	Text Festsetzungen und Verfahrensvermerke ergänzt
03	01.06.2010	S.T.	Nachvollständig im Norden erstellt
02	04.05.2010	S.T.	Ausweisung im Planungsfeld von § 29 Abs. 10 (Versickerungsmulden, Wege, Schotterweg)
01	23.11.09	S.T.	Nachvollständig, Hinweisfeld eingetragen

Projekt STADT WALLDORF Bebauungsplan "Soziale Mitte Waldorf Süd"		Projektnummer 09 29	
Auftraggeber / Gemeinde: Hochholzergergäben Mühlbacher Str. 45 69189 Waldorf Tel: 06232 / 354-0 Email: stadtwaldorf.de	Planungsbüro: NACHTRIEB &		