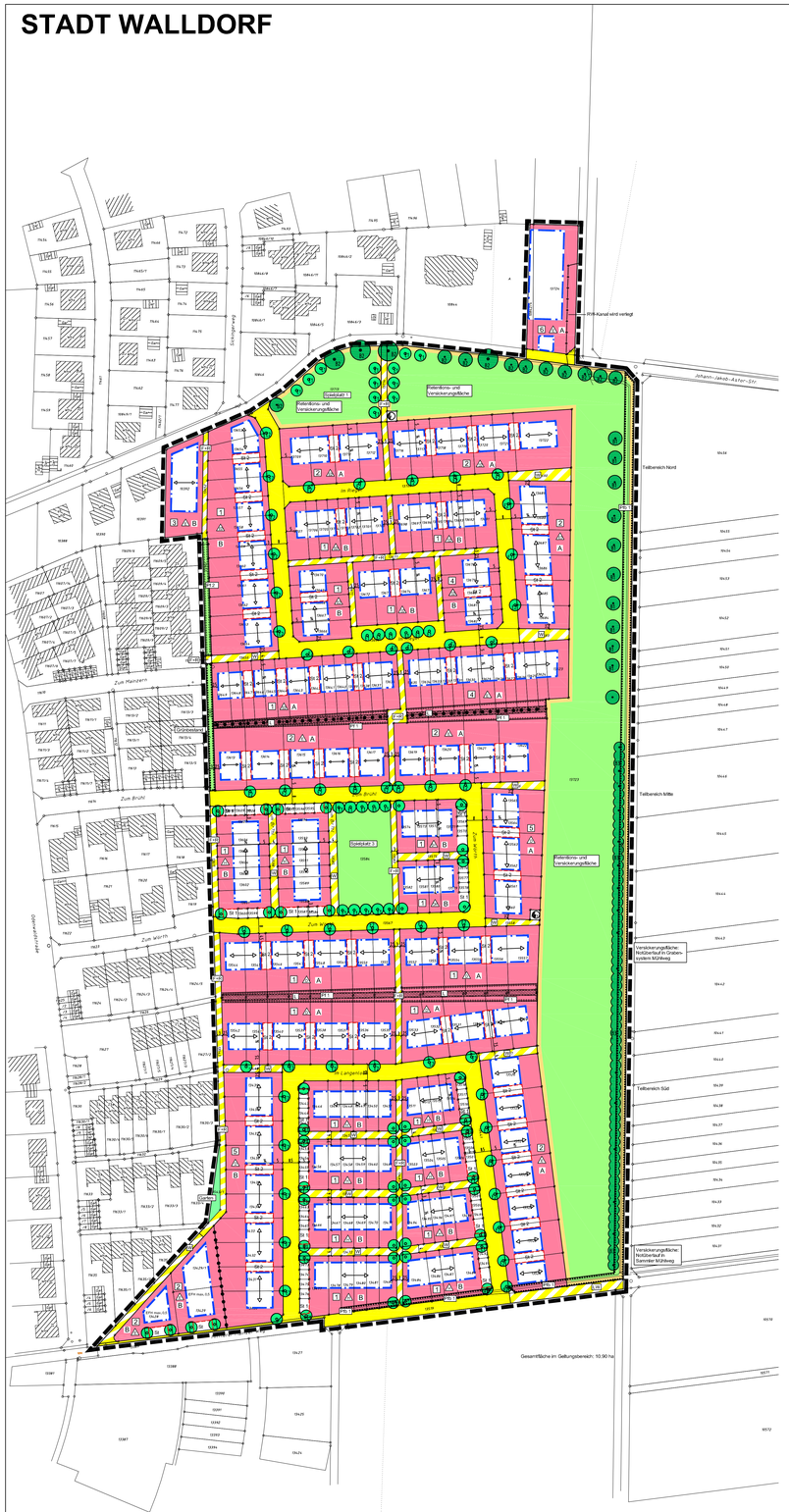
STADT WALLDORF

BEBAUUNGSPLAN "WALLDORF-OST, 2. ÄNDERUNG"



1	2	3	4	5	6
WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6
GRZ 0.4	GRZ 0.3	GRZ 0.3	GRZ 0.3	GRZ 0.4	GRZ 0.4
SD: TH max. 5.5 m PD: TH max. 6.0 m	SD: TH max. 4.5 m PD: TH max. 5,5 m	SD: TH max. 5.5 m -	SD: TH max. 5.5 m PD: TH max. 6.0 m	SD: TH max. 4.5 m PD: TH max. 5.5 m	SD/WD: TH max. 5.5 m FD: TH max. 5.5 m
o	o	o	o	o	o
max. 2 WE/Gebäude	max. 2 WE/Gebäude	max. 2 WE/Gebäude	max. 2 WE/Gebäude	max. 2 WE/Gebäude	max. 2 WE/Gebäude

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Grundflächenzahl
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO

Höhenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 2 BauGB

offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Hausgruppen zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Doppelhäuser zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze

Stellung baulicher Anlagen: Hauptfirstrichtung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Vergleiche Textliche Festsetzung II, 1.4.1

Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze u. Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB

Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Zweckbestimmung:
F+R Fuß- und Radweg
W Wohnstraße
LW Wirtschaftsweg

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz 1, 2, 3 / Versickerungsfläche / Grünbestand / Pflg 2

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Garten

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
Begünstigte: Stadt Walldorf
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzflächen: Pf 1 und 2

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung: E1 Einzelpflanzung 1
E2 Einzelpflanzung 2

Fläche für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Pflanzbindung 1

Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Zweckbestimmung: B1 Obstbäume / Bergahorn
B2 Obst- / Laubbäume
B3 Feldgehölz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

HINWEISE

vorhandene Grundstücksgrenze

Entwässerungssystem
Vergleiche Textliche Festsetzungen Nr. II, 6.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	Gebietsart
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
SD: TH max. 5.5 m PD: TH max. 6.0 m	Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
o	Bauweise
max. 2 WE/Gebäude	Anzahl Wohneinheiten

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 357, 358)

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Traufhöhe TH) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um höchstens 25 vom Hundert überschritten werden, darüber hinaus gilt:
Auf Grundstücken mit „St" festgesetzten Flächen sowie in WA 6 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen ausnahmsweise um höchstens 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,3 m bzw. nach Planeinschrieb in Teilbereichen 0,5 m über der Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte liegen.

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die Traufhöhe (TH) i.V.m. der Dachneigung festgesetzt. Höhenbezugspunkt für die Traufhöhe ist die EFH des jeweiligen Gebäudes. Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Traufhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, gilt die festgesetzte Wandhöhe für Pultdächer auch für Flachdächer; die maximale Traufhöhe entspricht der Oberkante Attika.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen als Reihenhausbebauung zulässig sind.

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

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.

6. Mindestbreite von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestbreite von Baugrundstücken für eine Bebauung mit Hausgruppen in Reihenhausbauweise beträgt 5,50 m.

7. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder der dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend der im Plan eingetragenen Zweckbestimmung zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür festgesetzten Flächen

- Stellplätze in den vorderen Abstandsflächen auf höchstens der halben Grundstücksbreite sowie
- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen.
- Nebengebäude, wenn sie folgende Bedingungen einhalten: Mindestabstand von der seitlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze von 0,5 m bzw. im Bereich der Pflanzflächen und der wasserdurchlässigen Rigolen mindestens 1,0 m, dreiseitige Eingrünung mit einheimischen Hecken oder vierseitige Eingrünung mit Rankgewächsen und eine Maximalgröße von 8,0 m² Grundfläche.

Auf Baugrundstücken mit Hausgruppen, die über "Wohnstraßen" erschlossen werden, sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser (Zisternen) sind auf dem Grundstück zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte, Einzel- oder Reihenhaus zulässig.

9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die "Verkehrsflächen" und die "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind so auszubauen, daß das auf ihnen anfallende Oberflächenwasser den Retentions- und Versickerungsflächen zugeführt wird, ohne daß Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke zurückfließt.

Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze und Baumpflanzungen zu gestalten.

Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:
"F+ R" Fuß- und Radweg
"W" Wohnstraße
"LW" Wirtschaftsweg

10. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird das anfallende Niederschlagswasser den im Norden und Westen des Baugebietes festgesetzten Flächen für die Retention und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentions- und Versickerungsflächen) zugeführt und dort über Rigolen versickert oder verdunstet.

Das unbelastete Niederschlagswasser darf nur über Sickermulden mit einer mindestens 30 cm belebte (z.B. mit Rasen begrünten) Bodenschicht sowie darunterliegende Rigolen versickert werden.

11. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1 Öffentliche Grünflächen
Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Kinderspielplatz"
"Retentions- und Versickerungsfläche"
"Grünbestand"

11.2 Private Grünflächen
Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
"Garten"

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

12.1 Minimierung der Versiegelung
Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Zufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,65 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Fuß- und Radwege sowie die zur "Retentions- und Versickerungsfläche" führenden Anliegerwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

12.2 Grundwasserschutz
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

12.3 Bodenschutz
Der durchlebte Mutterboden ist bei allen Ausschachtungsmaßnahmen getrennt von den darunterliegenden Bodenschichten abzutragen und getrennt zu lagern. Beim späteren Wiederaufbau ist die ursprüngliche Schichtung wiederherzustellen.

13. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Walldorf für die Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals festgesetzt.

14. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichen (RAL) genügen.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie von Holzpellets zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel bzw. eine spezifische Holzpelletfeuerungsanlage eingebaut wird.

Mit Holz befeuerte Kaminöfen, die den jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen und die nur gelegentlich betrieben werden, können 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.

15. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Von den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Baumstandorten kann aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückszufahrt o.ä.) abgewichen werden.

15.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf dem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer ein standortgerechter einheimischer Obst- oder Laubbaum nach folgender Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Laubbäume:		Obstbäume:
Buche	Fagus silvatica	**Apfel**
Stieleiche	Quercus robur	**Kirsche**
Feldahorn	Acer campestre	**Zwetschge**
Hainbuche	Carpinus betulus	**Birne**
Vogelkirsche	Prunus avium	

15.2 Anpflanzungen im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen

15.2.1 Einzelpflanzgebot 1 (E 1)
Anpflanzung von Hochstammbäumen zur Betonung von kleineren Platzsituationen und zur Eingrünung von Stellplätzen nach folgender Pflanzliste.

Stieleiche	Quercus robur

15.2.2 Einzelpflanzgebot (E 2)
Anpflanzung kleinerer Hochstammbäume zur Gliederung der Straßenräume nach folgender Pflanzliste.

Zierpflaume	Prunus cerasifera "Nigra"
Zierkirsche	Prunus fruticosa "Globosa"
Zierkirsche	Prunus sargentii "Accolade"
Wildbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Zierapfel	Malus in Sorten

15.2.3 Kinderspielplatz
Im Bereich der Kinderspielplätze sind giftige, gifthaltige und stachelige Pflanzen unzulässig. Im Bereich des Kinderspielplatzes 3 sind Baumpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern durchzuführen.

15.2.4 Retentions- und Versickerungsfläche
Die öffentlichen Grünflächen "Retentions- und Versickerungsfläche" sind als Wiesenflächen zu gestalten. Die Randbereiche des muldenförmigen Dauerwasserstaus sind punktuell mit Strauchweiden und Schilf zu bepflanzen. Der Grünordnungsplan ist zu beachten.

15.3 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

15.3.1 Pflanzfläche 1 (Pf 1)
Mit den entsprechend festgesetzten Flächen sollen die für das Lokalklima bedeutenden Belüftungsschneisen offengehalten werden. Sie sollen als Garten- oder Wiesenbereiche mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und/oder Obstbäumen gestaltet werden. Auf diesen Flächen sind in Nord-Süd-Richtung gepflanzte Gehölzhecken nicht zulässig.

In den Pflanzflächen können die nach I.15.1 geforderten Anpflanzungen vorgenommen werden.

In den Pflanzgebotsflächen ist die Verlegung eines Regenwasserkanals zulässig.

15.3.2 Pflanzfläche 2 (Pf 2)
Die Fläche ist mit standortgerechte heimischen Hochstämmen nach Artenliste I.15.1. zu bepflanzen.

16. 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 Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

16.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

16.1.1 B 1
Bestehende Obstbäume und ein großer Bergahorn am östlichen Rand der "Versickerungsfläche"

16.1.2 B 2
Bestehende Obst- und Laubbäume am nördlichen Rand der Versickerungsfläche entlang der Johann-Jakob-Astor-Straße

16.1.3 B 3
Feldgehölze entlang des Wiesengrabens

16.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

16.2.1 Pfb 1
Bestehender Wiesengraben

II. Örtliche Bauvorschriften "Walldorf Ost, 2. Änderung" § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Fassadengestaltung
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Fassadenbegrünungen 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.

1.2 Dachgestaltung
Die Dächer der Wohngebäude sind entsprechend Planeintrag als Sattel (SD)-, Walm (WD)-, Flach (FD)-, Pult- oder versetzte Pultdächer (PD) auszuführen und mit rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken oder als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachgestaltung ist bei Doppel- und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

Dächer von Garagen sind zu begrünen.

Die Dachneigung beträgt in den WA 1-, WA 2-, WA 4- und WA 5-Gebieten bei Sattel- oder versetzten Pultdächern 30° bis 40°, bei Pultdächern 5° bis 15°. In WA 6 beträgt die Dachneigung maximal 30°.

Ausnahmsweise können Flachdächer in allen Baugebieten zugelassen werden, wenn sie begrünt werden (extensive Begrünung, Substratschicht mindestens 6 cm) oder zumindest zur Hälfte mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überstellt werden; es kann ein Staffelgeschoss zugelassen werden, wenn es an mind. drei Seiten mind. 2 m von der Außenwand zurückversetzt ist.

1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben und als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 35° bei Gebäuden mit Satteldächern zulässig. Gauben auf der jeweiligen Seite müssen gleich sein. Die Gesamtbreite aller 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 Ortgang mindestens 2,0 m

1.4 Überdachte Stellplätze (Carports)
Überdachte Stellplätze sind in Ständerbauweise aus Holz oder Stahl mit begrünten Flachdächern zu errichten. Zwei Seiten des überdachten Stellplatzes können mit Wandelementen aus Holz, Lochblech oder Gitterelementen geschlossen werden, wobei diese von der Bodenplatte bzw. der Unterkante Dachkonstruktion mindestens 30 cm Abstand aufweisen müssen.

1.4.1 Überdachte Stellplätze im Bereich der mit "St 1" festgesetzten Flächen
Die dort zulässigen überdachten Stellplätze sind in Höhe und Gestaltung einheitlich entsprechend der bei der Baurechtsbehörde der Stadt Walldorf bereitliegenden Werkpläne, Nr. 1-6, 7a, 7b und 8 vom 26.10.2000 auszuführen.

Für die Entwässerung der Dachflächen gelten die Vorschriften der jeweiligen Baugebietsart.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO
Werbeanlagen sind nur als Schild an der Fassade mit einer Fläche von höchstens 0,5 m² je Gebäude zulässig. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 50 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3.2. Einfriedigungen
Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen z.B. als Hecken, Zäune oder Zäune mit Heckenhinterpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bei straßenseitig angeordneten ebenerdigen Terrassen oder Freisitzen kann ausnahmsweise ein Sichtschutz mit einer Höhe von höchstens 2 m zugelassen werden.

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen der Grundstücke entlang öffentlicher Straßen, Wege oder Grünflächen sind als offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1, 5 m zulässig bzw. auch als Sichtschutzelemente bis 2,0 m Höhe, sofern diese einen Anteil von 25 % der Gesamtlänge der jeweiligen Grundstücksseite nicht überschreiten.
Sonstige Einfriedigungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als offene Einfriedigungen (z.B. als Hecken, Zäune) oder ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Wandscheiben und die Verwendung von Stacheldraht.

4. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO
Das Führen von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

5. 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, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 2 Stellplätze.

6. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Entsprechend der Entwässerungsplanung und den Einschrieben in den zeichnerischen Festsetzungen sind von den Grundstückseigentümern folgende Anlagen zum Sammeln und Verwenden des auf den Dächern der Gebäude anfallenden Niederschlagswassers herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

Bereich A: Herstellung einer Zisterne auf dem Grundstück, deren Überlauf direkt an die festgesetzte Retentions- und Versickerungsfläche oder den Regenwasserkanal angeschlossen wird

Bereich B: Herstellung einer Zisterne auf dem Grundstück, deren Überlauf an den Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

Die Zisternen im Bereich B müssen neben dem Speichervolumen bezogen auf die Größe der angeschlossenen Dachfläche ein Mindest-Rückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt in den Schmutzwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m²	erforderlicher Drosselabfluß in l/s	Rückhaltevolumen in der Zisterne in Liter
bis 60	0,1	2.000
bis 90	0,1	3.000
bis 120	0,1	4.000
bis 150	0,1	5.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser bei der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, daß aus dem Leitungsnetz für das Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen oder über die Überlaufvorrichtung bzw. den Regenwasserkanal zur Versickerungsfläche gelangen kann.

III. Hinweise

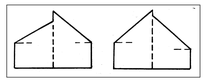
1. Lage der Zisternen
Die Lage der Zisternen auf den Grundstücken ist abhängig von dem jeweils vorgeschriebenen Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal bzw. direkt an die Versickerungsfläche (Bereich A) oder an den Schmutzwasserkanal (Bereich B).
Die in der Entwässerungsplanung dargestellte Lage der Zisterne auf den Grundstücken ist zu beachten.

2. Höhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche für die an die Retentions- und Versickerungsfläche angrenzenden Grundstücksflächen
Entsprechend der Festsetzung dieses Bebauungsplanes wird das anfallende Niederschlagswasser dem im Norden und Westen des Baugebietes festgesetzten Flächen für die Retention und Versickerung von Niederschlagswasser (Retentions- und Versickerungsflächen) zugeführt und dort über Rigolen versickert oder verdunstet.

Das angesammelte Niederschlagswasser wird sich in der Mulde in der Regel nicht mehr wie 30 cm anstauen. Bei höherem Anstau fließt das Wasser in die Retentionsflächen über. Dort findet aufgrund der tonigen Deckschicht nur eine eingeschränkte Versickerung statt. Das Wasser kann dort verdunsten oder fließt bei sinkendem Wasserstand wieder in die Versickerungsmulde zurück.

Um zu verhindern, dass angestautes Niederschlagswasser von den Retentionsflächen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche der angrenzenden Grundstücke fließt, ist es notwendig, dass die Höhe der vorgegebenen Erschließungsstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht unterschritten wird. Dies bedeutet, dass die Gartenfläche im angrenzenden Bereich aufgeschüttet werden muss. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind der vorhandene und geplante Geländeverlauf darzustellen.

3. Systemskizze versetzte Pultdächer
Lage des Firstes in Gebäudemitte



Um die Schaffung einer städtebaulich geordneten Dachlandschaft sicher zu stellen, ist es bei versetzten Pultdächern notwendig, den First in Gebäudemitte anzuordnen.

4. 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).

5. Grundwasserschutz
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.

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

7. Gebäudegründung und -abdichtung
Für die erforderlichen Maßnahmen zur Gebäudegründung und -abdichtung ist die "Gutachterliche Stellungnahme" der Ingenieurgesellschaft Hagelauer Neufang Consult vom 15.01.1998 zu berücksichtigen.

8. Flächenentwässerung
Die jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlagen müssen auf das geplante Trennsystem abgestimmt sein. Regenwasser- und Schmutzwasserkanal sind getrennt in zwei voneinander unabhängigen Systemen und ggf. über getrennte Kontrollschächte abzuleiten. Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen 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.

9. Sonderlandeplatz
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt westlich des vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 20.11.1972 genehmigten und zum Betrieb freigegebenen "Landeplatzes für besondere Zwecke". Der Landeplatz dient dem Luftsport: zugelassene Luftfahrzeuge sind Motorflugzeuge bis 2.000 kg MPW, Motorsegler, Segelflugzeuge im Flugzeug- und Windenschleppstartbetrieb sowie Personenfallschirme.

10. Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports)
Der Bebauungsplan fordert eine bestimmte, innerhalb der mit "St 1" festgesetzten Flächen eine einheitliche Gestaltung der überdachten Stellplätze. Die Stadt Walldorf hat fertige Pläne für überdachte Stellplätze mit Kostenangaben bei der Baurechtsbehörde zur Verwendung bereit gelegt.

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss, im Gemeinderat § 2 Abs.1 BauGB, § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB Planbilligung und Offenlagebeschluss, § 3 Abs. 2 BauGB	11.05.2010
Öffentliche Bekanntmachung Änderungsbeschluss und der Offenlage, § 3 Abs. 2 BauGB	22.05.2010
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB	26.05.2010
Offenlage in der Zeit vom	31.05.2010 bis 30.06.2010
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung im Gemeinderat und Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	28.09.2010

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 10.02.2011 — Heinz Merklinger, Bürgermeister

Inkrafttreten
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB — 19.02.2011

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 28.09.2010 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den 10.02.2011 — Heinz Merklinger, Bürgermeister

Index	Datum	Bearbeiterin	Änderung
-			
-			

Projekt:
STADT WALLDORF
Bebauungsplan
"Walldorf-Ost, 2. Änderung"

Projektnummer: **10 17**

Auftraggeber / Gemeinde:
STADT WALLDORF
Nußlocher Str. 45
69190 Walldorf
Tel: 06227 / 35-0
Email: stadt_walldorf@t-online.de

Planungsbüro:
NACHTRIEB & WEIGEL
STADTEBAU · UMWELTPLANUNG
Bahnhofstr. 44
67346 Speyer
Tel: 06232 / 6779-0 Fax: 06232 / 6776-67
Email: info@stadtplanung.com

Bearbeiter: S. Tremmel / S. Scherfel
Stand: 23.06.2010
Dateiname: 101_BP_2001?_Walldorf-Ost-2.dwg
Datum: Unterschrift: Datum: Unterschrift:
Layoutname: BP_1000_TF
Plotdatum: 28.01.2011
Format: 1,17 x 0,90 = 1,06 m²
Maßstab: 1 : 1000

Planinhalt:
Bebauungsplan "Walldorf-Ost, 2. Änderung"
Rechtsplan

Datengrundlage: Stadt Walldorf, 2000