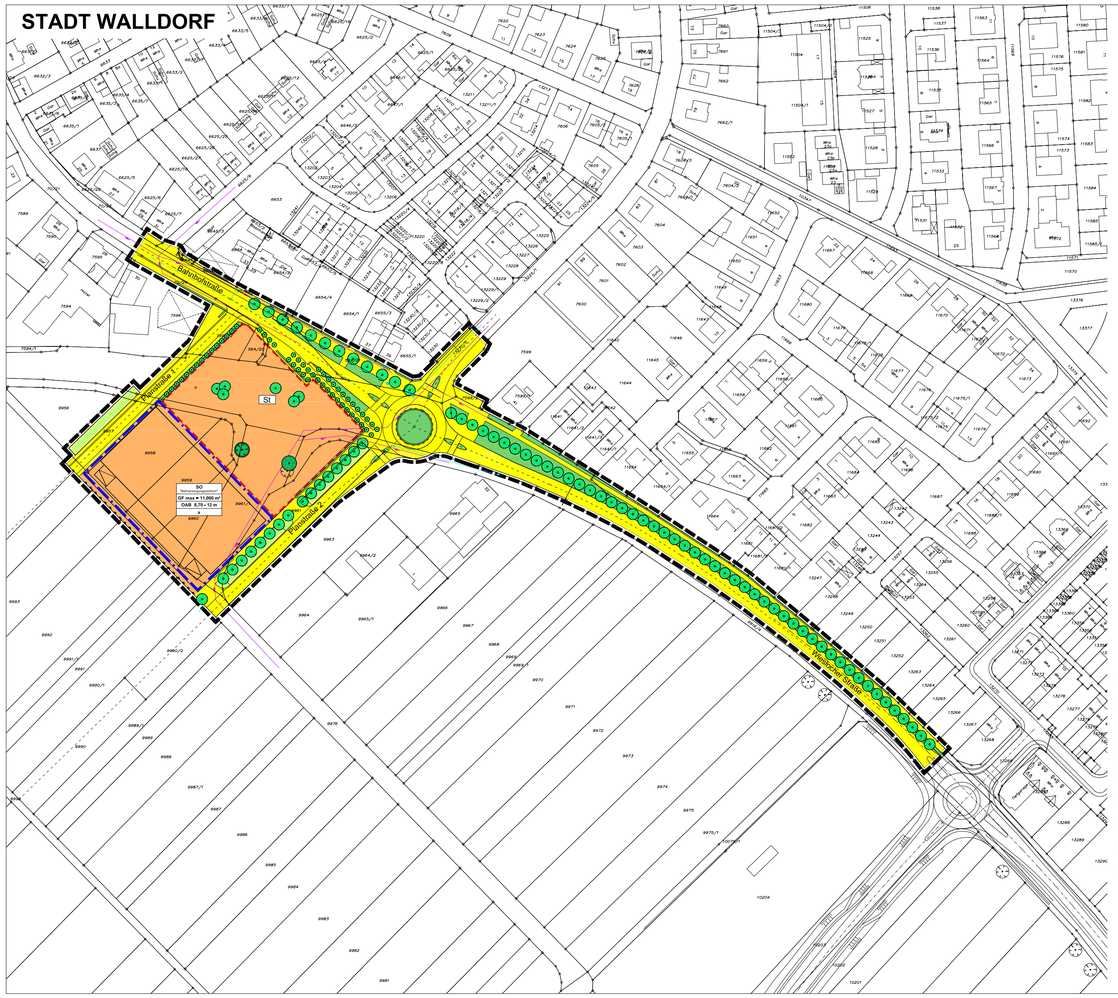
STADT WALLDORF



BEBAUUNGSPLAN "EINKAUFSSTANDORT WALLDORF-SÜD"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

SO — **Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO.

GF max — **höchstzulässige Grundfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19 BauNVO

OAB — **Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO
OAB = Oberste Außenwandbegrenzung

Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung: St = Stellplätze

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

Öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Versickerungsmulde

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhalten von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

vorhandene Abwasserleitungen

vorhandene Wasserleitungen

NUTZUNGSSCHABLONE

SO "Nahversorgungszentrum"	Baugebietsart
GF max = 11.000 m²	höchstzulässige Grundfläche
OAB 8,70 - 12 m	Gebäudehöhe als Mindes- und Höchstmaß, bezogen auf die Oberste Außenwandbegrenzung (OAB)
s	abweichende Bauweise

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtline, der NVI-Richtline und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) "Nahversorgungszentrum"
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscount-Marktes, eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit einem Getränkemarkt sowie der erforderlichen Stellplätze. Daneben sind zulässig
- der Hauptnutzung dienende Büro-, Personal- und Lagerräume,
- eine Hausmeisterwohnung, wenn sie kein eigenständiges Gebäude darstellt,
- Verwaltungen und
- Stellplätze.

1.2 Verkaufsflächen
Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 2.100 m² für den Lebensmitteleinzelhandel in zwei Betrieben sowie von 450 m² für den Getränkemarkt.

Die Verkaufsflächen-Obergrenze für den Lebensmitteldiscount-Markt beträgt 900 m² Verkaufsfläche (837 m² Verkaufsfläche, 63 m² Mall), die für den Lebensmittel-Vollsortimentmarkt 1.200 m² Verkaufsfläche (995 m² Verkaufsfläche, 135 m² Mall, 43 m² Backwarenverkauf) und für den Getränkemarkt im Lebensmittel-Vollsortimentmarkt 450 m² Verkaufsfläche.

Unzulässig sind Verkaufsflächen außerhalb des Hauptgebäudes; dies gilt auch für Erschließungszonen unter dem Vordach.

1.2 Sortimente
Zulässig sind die Sortimentsgruppen Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke), Drogerie (Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf), Kosmetik (Kosmetika und Parfümerieartikel) und Haushaltswaren (Hausrat, Küchenkleingeräte) sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Verkaufsfläche von höchstens 200 m² im Lebensmitteldiscount-Markt und von höchstens 100 m² Verkaufsfläche im Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt im Rahmen von wechselnden Angeboten (Aktionsverkäufe) zeitlich befristet Waren aller Art verkauft werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
Im Geltungsbereich wird eine höchstzulässige überbaubare Grundstücksfläche von 11.000 m² festgesetzt. Davon sind höchstens 5.000 m² mit dem Gebäude und 6.000 m² mit Stellplätzen zu belegen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlage "Nahversorgungszentrum" ist als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Das Mindest- und Höchstmaß gilt nicht für die Einhausung des Anlieferungsverkehrs ,und für die Vordächer. Das Höchstmaß für die Einhausung und für Vordächer beträgt 5,70 m.
Bezugspunkte sind die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße 2 senkrecht zur Mitte der dieser Planstraße zugewandten Gebäudeseite sowie die ebenste Außenwandbegrenzung (oberster Punkt Attika).

3. Bauweise
Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgelegt. Es gilt die offene Bauweise: es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen, die Gebäude i. S. d. § 2 LBO darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen
Zur Planstraße 2:
a) Nur eine Zu- und Abfahrt für Pkw mit Maximalbreite 9,50 m
b) Nur eine Zufahrt für Lkw/Andienungsverkehr mit Maximalbreite 9,50 m.

Zur Planstraße 1:
Nur eine Ausfahrt für Lkw/Andienungsverkehr Maximalbreite 9,50 m.

Zur Bahnhofstraße:
Nur eine Ausfahrt für Pkw (Rechts- und Linksabbieger) mit Maximalbreite 5,00 m.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
Das im Sondergebiet (alle Dachflächen und Parkplatzflächen) anfallende Niederschlagswasser ist dem stillgelegtem (und funktionslosem) Hauptsammler, DN 1500 (siehe Planteil: sonstige Planzeichen „Vorhandene Abwasserleitungen) zuzuleiten.

Das auf den Verkehrsflächen im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist den festgesetzten Versickerungsflächen zuzuleiten. Diese sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

Das Niederschlagswasser ist über eine belebte Bodenschicht von mindestens 30 cm Dicke in den dafür festgesetzten Flächen zu versickern. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter haben.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Grundwasserschutz
Stellplätze und Fahrgassen des stark frequentierten Parkplatzes sind wasserundurchlässig zu befestigen.

7.2 Bodenschutz
Der unbelastete Erdaushub ist im Plangebiet wieder einzubauen. Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten.

8. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus tschnischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist zu beachten.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Straßenbegrenzungslinie auf privatem Grundstück zu dulden (z. B. Hinterbeton von Randsteinen).

HINWEISE

1. Straßenrückbau B 39 alt
Im Zuge der Rückbaus der B 39 in Walldorf wurden Untersuchungen der Straßendecke und es Bodens durchgeführt. Ziel dabei war, eine Einstufung in Wiederverwertungs- bzw. Entsorgungsklassen und das Erkennen des Bodenaufbaus in einzelnen Bereichen sowie veranlaßte Analysen auf vermutete Schadstoffe zu gewinnen. Das Gutachten (UIC-tec. Umweltconsulting + Technologie GmbH, Rückbau B 39, Umwelt- und geotechnische Untersuchung (Proj.Nr.: 03.10.098), Walldorf, 30.09.2003) ist bei Rückbaumassnamen zu beachten und kann im Stadtbauamt eingesehen werden.

Im Zuge der Ausführungsplanung wurde ein weiteres Gutachten „Planung Nahversorgungszentrum-Walldorf, Umwelttechnische Bodenuntersuchung, 16.02.2004" erstellt

2. Beseitigung von Niederschlagswasser
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser über Böden; die mit Schadstoffen belastet sind (Altlasten), ist nicht zulässig. Entsprechende Nachweise sind gegebenenfalls rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegen.

Um eine Versickerung zu ermöglichen, könnte evtl. belasteter Oberboden mit geringer Mächtigkeit im Bereich der Mulde gegen unbelasteten Boden ausgetauscht werden.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die für die Versickerung erforderlichen Flächen auszuweisen und zu bemessen.

Es wird empfohlen, vorher den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

Unbelastetes Niederschlagswasser kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden.

Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z. B. für Heizöl in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Es muss sichergestellt sein (z. B. durch Einbau eines Notüberlaufes, der an den Mischwasserkanal angeschlossen ist), dass das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden kann, ohne dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen innerhalb und außerhalb der Plangrenzen Schaden nehmen.

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.

3. Altlasten
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Untergrund belastetes Material angetroffen wird. Sollten im Rahmen der Durchführung der Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu benachrichtigen.

4. Bodenschutz
Bei der Baustätigkeit sind der natürliche Oberboden im bisher ackerbaulich genutzten Bereich des Plangebiets, 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

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

1. Dachform und Dachgestaltung
Zulässig sind nur begrünte Dächer bis 5 Grad Dachneigung. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zugelassen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen angebracht oder erstellt werden. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach dem Gebäudegestaltungsplan (Architekturbüro Müller & Huber, Oberkirch) vom 13.02.2004.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

4. Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 cm und bis zu einer Höhe von 2,0 m als lebende Einfriedigungen (Hecken) zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Frühzeitige Bürgerbeteiligung, § 3 (1) BauGB Bürgerversammlung	03.07.2002
Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB	17.12.2002
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB	11.01.2003
Frühzeitige Beteiligung, § 3 (1) BauGB Betroffenenbeteiligung	15.10.2003
Billigung, Offenlagebeschluss mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 3 (2) BauGB u. § 4 (2) BauGB, Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan im Parallelverfahren, § 8 (3) BauGB	16.12.2003
Öffentliche Bekanntmachung Offenlage, § 3 (2) BauGB	20.12.2003
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	17.12.2003
Offenlage in der Zeit vom	29.12.2003 bis 06.02.2004
Betroffenenbeteiligung	28.01.2004
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus Träger- und Bürgerbeteiligung, Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB u. § 74 LBO	21.09.2004

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den .....

Heinz Merklinger
Bürgermeister

Genehmigung durch Landratsamt

Inkrafttreten § 10 BauGB
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB .....

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 21.09.2004 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den .....

Heinz Merklinger
Bürgermeister

Index	Datum	Bearbeiter/in	Änderung
04	23.11.2004	K.,S.	Planlayout mit Textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken
03	10.09.2004	S.,T.	zu pflanzende Bäume ergänzt (Plan-SPN), St
02	26.03.2004	K.,S.	Grundlage 60cr KÖAg v. 26.02.2004, Abstand Bäume Knäkstraße 4.50 m
01	25.02.2004	K.,S.	Planstand 60cr MOBw-Huber vom 13.02.2004 Überprüft, Planstand SPN Überprüft

Projekt: **STADT WALLDORF** Bebauungsplan "Einkaufsstandort Walldorf-Süd"	Projektnummer: 02 37
Auftraggeber / Gemeinde: **STADT WALLDORF** Nußlocher Str. 45 69190 Walldorf Tel.:06227 / 35-0 E-mail: stadt@walldorf.de	Planungsbüro: NACHTREB & WEIGEL STADTEBAU UPWO TPLANUNG Bahnhofstr. 44 67346 Speyer Tel.:06232 / 6776-0 Fax: 06232 / 6776-67 E-mail: info@stadtentwicklung.com
Datum: Unterschrift:	Datum: Unterschrift:
Bearbeiter: K. Sonkeser	
Stand: 10.09.2004	
Dateiname: 02T_BP_E_Sonstigeplanzeichen.dwg	
Layoutname: 1000	
Plotdatum: 23.11.2004	
Planinhalt: Bebauungsplan	Format: 1,37 x 0,55 = 0,95 m²
Datengrundlage: Stadt Walldorf	Maßstab: 1 : 1000 — Nord: