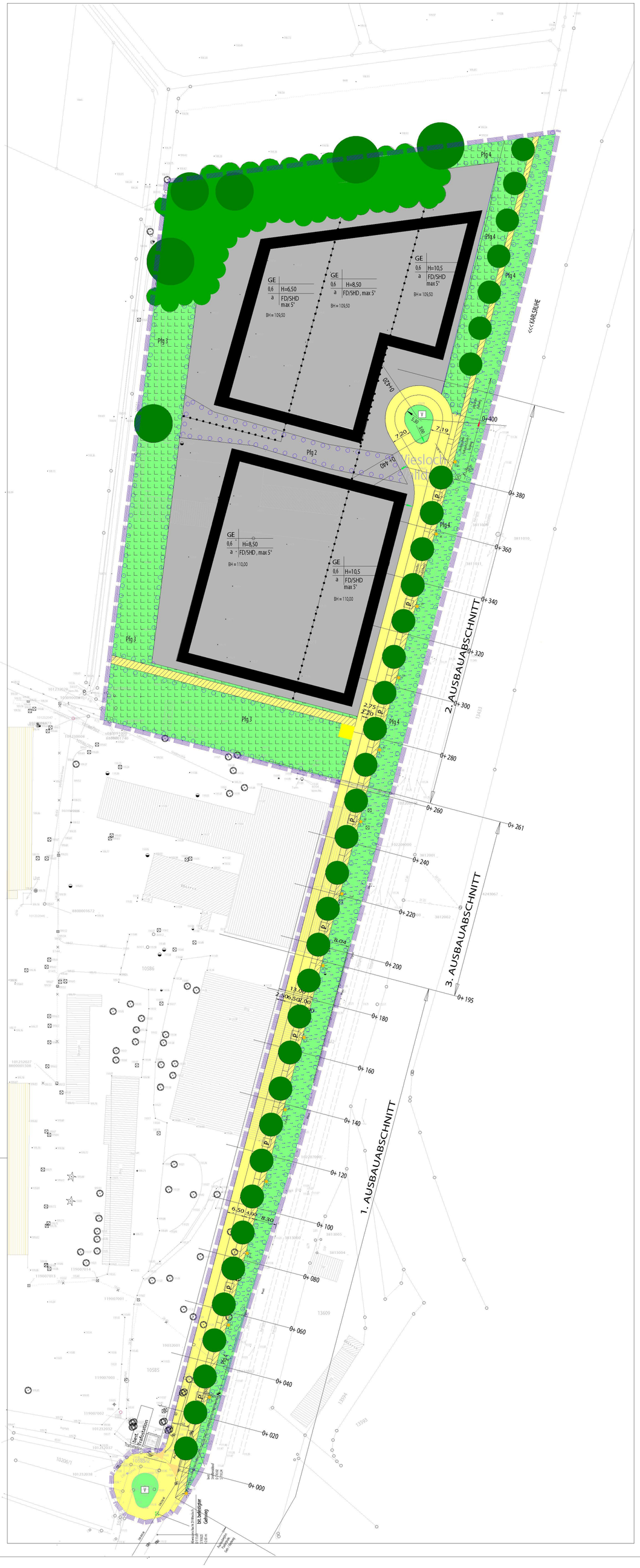

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9(7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 9(1) BauGB, 8-11 BauNVO

GE — eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO + § 9 (1) 1 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5(2) + (4) (1) BauGB, § 16 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) siehe Planeintrag Nutzungsschablone.
§ 19 BauNVO

H=8,50 — maximale Gebäudehöhe siehe Planeintrag Nutzungsschablone.
§ 18 BauNVO

BH=109,50 — Bezugshöhe bezogen auf m NN siehe Planeintrag Nutzungsschablone.

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung, hier Gebäudehöhen.
§ 16(2) BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

§§ 9(1)2 BauGB, 22+23 BauNVO

Baugrenze
§ 23(3) BauNVO

a — abweichende Bauweise siehe Planeintrag Nutzungsschablone.
§ 22(2) BauNVO

FD/SHD max 5° — Flachdach/Sheddach, Neigung max. 5°
siehe Planeintrag Nutzungsschablone.

VERKEHRSFLÄCHEN

§§ 9(1)11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,
hier: Fuß- und Radweg.

P — öffentliche Stellplätze

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§§ 9(1)12,2 BauGB

Elektrizität (hier: Trafostation)

GRÜNFLÄCHEN

§§ 9(1)15 + 127(2) BauGB

öffentliche Grünfläche
§ 9(1)15 BauGB

private Grünfläche

V — **Verkehrsgrün**
§ 127(2) BauGB

AUSGLEICHSMASSNAHMEN / LANDSCHAFTSCHUTZ

§ 1a(3) V. m § 9(1)20 + 25 BauGB

Pflanzbindung für Einzelbäume (Pfb 1)
§ 9(25) BauGB

Pflanzbindung siehe Textteil

Bereich zum Anpflanzen eines Baumes (Pfg 1) gemäß Vorschlagliste. Baumkronendurchmesser max. 6,00 m.
§ 9(25) BauGB

Pfg 2 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc
siehe Textteil (Pfg 2)

Pfg 3 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc
siehe Textteil (Pfg 3)

Pfg 4 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc
siehe Textteil (Pfg 4)

ZEICHENERKLÄRUNG GRUNDLAGENPLAN

bestehende Bebauung

bestehende Bäume

Strassenbeleuchtung

HINWEISE

1. Planrecht

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden durch den Bebauungsplan aufgehoben.

2. Altlasten / Bodenschutz

2.1 Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Plangebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (z.B. für Böschungen, landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.). Bei Ausbau, Zwischenlagerungen und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu beachten.

2.2 Sämtliche Abbruch- und Bodenarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Der verantwortliche Gutachter ist dem Wasserrechtsamt vor Beginn der Abriss- und Aushubmaßnahmen mitzuteilen.

2.3 Im Plangebiet ist ein Massenausgleich anzustreben. Zur Abdeckung der ev. erhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche darf nur unbelastetes Bodenmaterial (Einhaltung der Z0-Werte nach LAGA) verwendet werden. Bei Material unbekannter Herkunft oder von vorbelasteten Standorten (Industriestandorte oder altlastverdächtige Flächen) ist die SchadstoffFreiheit analytisch nachzuweisen.

2.4 Entsprechend den Vereinbarungen in der Besprechung am 06.11.03 im Rathaus Walldorf ist Material der Zuordnungsklasse > Z2 innerhalb des Plangebiets in den Unterbau der Erschließungsstraße gesichert einzubauen. Die Bankettbereiche sind ebenfalls zu versiegeln, um ein Durchsickern der verunreinigten Materials zu minimieren. Z2 - Material von außerhalb des Plangebietes darf nur dann eingebaut werden, wenn es ebenfalls von der Gemarkung Walldorf/Wiesloch stammt und ausschließlich durch die bergbauspezifischen Schadstoffe verunreinigt ist.

2.5 Auf die Grundstücke selbst darf nur Material < Z2 aufgebracht werden. Bereiche, in denen belastetes Material verwertet wurde, sind vollständig zu versiegeln.

2.6 Sollten weitere Bodenverunreinigungen entdeckt werden, die auf bisher unbekannte, nicht bergbauspezifischen Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt der Rhein-Neckar-Kreises umgehend durch den Gutachter zu benachrichtigen.

2.7 Dem Landratsamt - Wasserrechtsamt ist ein Abschlußbericht über die durchgeführten Bodenschutzuntersuchungen des Aushubmaterials, die Massenbilanz und den Verbleib / Einbau des belasteten Material inkl. Verwertungs- bzw. Entsorgungsnachweise vorzulegen.

2.8 Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht am Ort und Stelle wiederverglebt werden kann, ist es auf seine Schwermetallbelastung hin zu untersuchen und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Archäologie:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä. angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

5. Grünordnerische Maßnahmen:

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode.

6. Bahnanlagen

6.1. Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Strecke Heidelberg-Karlsruhe der Deutschen Bahn AG. Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitungen können unter Umständen Störungen an elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä. verursacht werden.

6.2. Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Oberleitungsmasten, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.

6.3. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zugestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Stuttgart, 02.10.2003, ergänzt Stuttgart, 30.01.2004

a r s Herrmann + Hornung GmbH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1,2,3) BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5, 6, 9) BauNVO

1.1 Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:
a) Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) in den
Branchen Nahrungs- und Genu mittel einschl. Betriebe des Ernährungshandwerks,
Drogeriewaren (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Blumen,
Oberbekleidung, Kinderwaren, Sportbekleidung, Sportgeräte
Haushaltsgeräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren,
Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck- und Silberwaren, Musikalien
sind nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind kleinste Betriebe zur direkten Versorgung (Kioske).
b) Selbstständige Lagerplätze sind nicht zulässig.

1.2 Ausnahmen nach § 8 (3) 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche Zwecke) und § 8 (3) 3 BauNVO
(Vergnügungsstätten)
sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ:
(§ 19 BauNVO)
siehe Planeintrag.
Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche kann ausnahmsweise zugelassen werden bis zu einer maximalen GRZ von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:
(§ 18 BauNVO)
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH max) festgesetzt (siehe Planeintrag).
Die maximale Wandhöhe ist zu messen zwischen der Bezugshöhe (BH) der jeweiligen Überbaubaren Grundstücksfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Au enwand bzw. bei Flachdächern der Oberkante der Attika.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO:
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen. Die Grenzabstände des § 6 LBO für offene Bauweise sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Planteil durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgelegt.

5. Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

6. Flächen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1a (3) i.V.m. §9 (1) 20 BauGB)

Die nördliche öffentliche Grünfläche (Pfg 4), die westliche öffentliche Grünfläche (Pfg 3), die südliche öffentliche Grünfläche (Pfg 3) und die östliche öffentliche Grünfläche (Pfg 4) zwischen dem Fuß- und Radweg und dem nördlichen Baufenster werden als Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Die Maßnahmen und Pflanzmaterial zur Umsetzung der folgenden Festsetzungen werden im Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.

6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BauGB)

6.1.1 An den mit "Pfg 1" bezeichneten Standorten sind Laubbäume gemäß Vorschlagliste Grünordnungsplan zu pflanzen.

6.1.2 In den mit "Pfg 2" bezeichneten Flächen ist je 100 m² Pflanzgebotsfläche
ein Baum gemäß Vorschlagliste Grünordnungsplan zu pflanzen. Darüber hinaus sind 100 der Pflanzgebotsfläche mit einheimischen Sträuchern gemäß Vorschlagliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.1.3 Die mit "Pfg 3" bezeichneten Pflanzgebotsflächen sind vollständig als Pflanzgürtel zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Mischung aus Baum- und Strauchbewuchs gemäß Vorschlagliste herzustellen. Bei den vorhandenen großen Pappeln ist die Verkehrssicherheit regelmäßig zu überprüfen. Sie sind gegebenenfalls durch adäquaten Pflanzersatz gemäß Vorschlagliste zu ersetzen.

6.1.4 Die mit "Pfg 4" bezeichneten Pflanzgebotsflächen sind vollständig mit gebietseheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bei der Entwicklung der Sträucher ist in den folgenden Jahren darauf zu achten, daß die Abstandsvorschriften zur angrenzenden Bahnlinie eingehalten werden.

6.2 Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25b BauGB)

6.2.1 Die mit "Pfb 1" bezeichneten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2.2 Bei den mit "Pfb 2" bezeichneten Pflanzbindungsflächen ist die bestehende Baum- und Strauchvegetation dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Pappeln sind regelmäßig auf ihre Verkehrssicherheit zu überprüfen. Sie sind gegebenenfalls durch adäquaten Pflanzersatz gemäß Vorschlagliste Grünordnungsplan zu ersetzen.

7. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 (1) 23 BauGB)

Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchVO genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle nicht verwendet werden. Gas darf in Anlagen nur verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens RAL genügen.
Ausnahmsweise kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Biermwärmeset eingebaut wird.
Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

8.1 Die Außenwände der Gebäude sind so auszuführen, daß die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen Orientierungswerte nicht überschritten werden. Der Nachweis ist vom Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu führen.

8.2. Die durch den Bahnverkehr eventuell entstehenden Erschütterungen in der Nähe der Bahnlinie sind bei den statischen Nachweisen zu berücksichtigen.

9. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
(§ 9 (5) 3 BauGB)

Bei einer ersten bodentechnischen Untersuchung wurden in Teilen des Plangebiets hohe bis extrem hohe Schwermetallbelastungen vor allem durch Arsen, Blei und Zink gefunden, mit denen die Richtwerte der LAGA (>Z2), der TA Siedlungsabfall und der Bodenschutzgesetzes (BodSchG) überschritten werden.
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Aushub ist auf seine Schwermetallbelastung hin zu untersuchen. Die betroffenen Böden sind abfallrechtlich zu entsorgen.
Die Hinweise am Ende der Bebauungsplanes sind zu beachten.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

§ 1 Gestaltung der Dachflächen
(§ 74 (1) 1 LBO)

(1) Dachneigung siehe Planeintragung

(2) Dachdeckung bei Flachdächern:
Fläche oder flachgeneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die entsprechende Dachfläche zur aktiven Nutzung der Solarenergie herangezogen wird.

(3) Dachaufbauten:
Dachaufbauten für haustechnische Anlagen sowie zur Belichtung (Shedd) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen

§ 2 Werbeanlagen:
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,20 m überschreiten.

§ 3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind genehmigungspflichtig bzw. kenntnisgabepflichtig.

(2) Entlang dem Grenzbereich zur Bahnanlage dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

(3) Nichtüberbaute und nicht betrieblich genutzte Freiflächen sind zu begrünen.

§ 4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist den westlich angrenzenden Wiesengräben zuzuführen.
Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Zweckverband Bahnhof
Wiesloch - Walldorf

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEHOF
BAHNHOF WIESLOCH-WALLDORF"

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

1. Zeichnerischer Planteil mit Legende und Hinweisen

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 (1) 1 LBO

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert mit Aussagen zur Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung, Bestandsanalyse und Bewertung des Eingriffs, Eingriffs-Ausgleichsregelung sowie Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Gewerbehof Bahnhof Wiesloch-Walldorf" 04.07.2002

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 14.09.2002

Öffentliche Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung 20.09.2003

Vorgezogene Bürgerbeteiligung 01.10.2003

Billigung des Bebauungsplanentwurfes, Offenlage mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 20.10.2003

Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage 25.10.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 22.10.2003

Durchführung der Offenlage in der Zeit vom 03.11.2003 bis 03.12.2003

Ausnahmezulassung gem. § 24a Abs. 4 Naturschutzgesetz 18.02.2004

Behandlung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschlüsse 04.03.2004

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den .....

.....
Heinz Werlitzger
Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 BauGB
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB 18.09.2004

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen der Verbandsversammlung vom 04.03.2004 überein.
Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau und der Rhein-Neckar-Zeitung in Kraft.

Walldorf, den .....

.....
Heinz Werlitzger
Bürgermeister

M 1 : 500

GEFERTIGT: STUTTGART, 26.09.2003
GEÄNDERT: STUTTGART, 30.01.2004

ars
HERRMANN + HORNUNG GMBH
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
GABLENBERGER HAUPTSTR. 77, 70186 STUTTGART-OST
TELEFON: 0711-487500, FAX: 0711-487708