



- ### Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) BauGB und §§ 1-11 BauNVO
  - Allgemeines Wohngebiet**  
§ 4 BauNVO
  - Besonderes Wohngebiet**  
§ 4a BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**  
§ 4a BauNVO
  - Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
  - Offene Bauweise**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Geschlossene Bauweise**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Hauptfluchtlinie**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Baugrenze**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Tiefengrenzlinie**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Fahrbahn**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Gehweg**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Befahrbarer Wohnweg**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Mischverkehrsfläche**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Fuß- und Radweg**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Öffentliche Parkplätze**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Fläche für Versorgungsanlagen**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Öffentliche Grünfläche**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Private Grünfläche**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Verkehrsgrünfläche**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Spielplatz privat**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Erhaltenswerter Baum**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Regelungen für den Denkmalschutz**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Bereich, in dem Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben sind**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Sonstige Planzeichen**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Stellplätze**
  - Garagen**
  - Tiefgaragen**
  - Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit**  
§ 9 (1) 2 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
  - Nutzungsschablone**

- ### Textliche Festsetzungen
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
- ##### 1. Art der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO
- ###### 1.1. Besonderes Wohngebiet
- § 4a BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe
  - sonstiger Gewerbebetrieb
- Die gemäß § 4a (3) BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- ###### 1.2. Allgemeines Wohngebiet
- § 4 BauNVO
- Garagenbetriebe und
  - Einzelhandelsbetriebe
- Die gemäß § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- ##### 2. Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ), i.V. mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- Auf einigen Grundstücken im Plangebiet ist die gemäß § 17 (1) BauNVO definierte Obergrenze der Grundflächenzahl für die besonderen Wohngebiete bereits durch die vorhandene Grundflächenzahl festgesetzt. Die in den Nutzungsstabellen angegebenen Obergrenzen der Grundflächenzahl sind für die Um- oder Neubauten, die besondere städtebauliche Charakteristika der innerstädtischen Wohngebiete aufweisen, zu beachten (vgl. Begründung).
- Die Einzelabgrenzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- ##### 3. Bauweise
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt.
- ##### 4. Überbaubare Grundstücksfläche
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- ##### 5. Stellung baulicher Anlagen
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festzusetzen. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- ##### 6. Nebenanlagen
- § 14 BauNVO, § 23 BauNVO
- Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Nutzung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen.
- ##### 7. Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
- Überdeckte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie durch entsprechende Flächen entsprechend dem Plan eingetragenen Zweckbestimmung zulässig.
- ##### 8. Verkehrsflächen
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sind festgesetzt:  
- Mischverkehrsfläche „MF“  
- befahrbarer Wohnweg „WW“  
- Fuß- und Radweg
- Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze und Baumplanungen zu gestalten. Von den in den Zeichnungen festgesetzten dargestellten Baustandorten sind aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückszufahrten o.ä.) abgewichen werden.
- ##### 9. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
- § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
- Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigten Verbrennungsmotorenanlagen dürfen Kohle, Öl, Holz und Abfälle als Umweltschadstoffe (RAU) genutzt werden. In Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen an Umweltschadstoffe (RAU) genügen, von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zu gasförmigen Kaminen und Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Das Verbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselloch betrieben werden.
- ##### 10. Maßnahmen zum Schutz zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (zu referende bauliche oder technische Vorkehrungen)
- § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu „Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden“, die hier übernommen werden:  
a) Außenbauteile müssen ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Das Flächengewicht für einschalige Außenbauteile muss zur Erfüllung dieser Anforderung mindestens 150 kg/m<sup>2</sup> betragen.  
b) Fenster und Fensterrahmen müssen ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß von 35 dB (Schalldämmklasse 3 gemäß VDI Richtlinie 2719) aufweisen.

- #### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 74 LBO
- Rechtsgrundlage Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997, GBl. S. 521 und 19.12.2000, GBl. S. 760
- ##### 1. Gestaltungssatzung
- Satzung der Stadt Waldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt**  
Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Kernbereich der Stadt Waldorf seit dem 26.07.1986 die Gestaltungssatzung, deren räumlicher Geltungsbereich den Bebauungsbereich des Bebauungsplanes „Schlossweg“ einschließt. Die dort getroffenen Festsetzungen sind zu beachten. Die Gestaltungssatzung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.
- Ergänzend zu der Gestaltungssatzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zirkumalverordnungen an Fassaden und Dachaufbauten zulässig.
- ##### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- ###### 2.1. Stellplätze und Garagen
- Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder diesem gestalterisch anzugliedern.  
- Werden Garagen nicht als begehbare Terrassen ausgebildet, so sind sie zu belegen oder eine Planneigung an die Neigung der Hauptdachfläche anzupassen.  
- Die Dachfläche der Garagen ist zu begrünen und dürfen nicht über die Höhe des vorhandenen Geländes hinausragen.
- ###### 2.2. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten sind mit 2 cm Rasengitterstein, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen. Garagenzufahrten können auch als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,60 m ausgeflastert oder ausgelegt werden. Die in § 9 der Befestigung der Grundstücksflächen der Gestaltungssatzung festgesetzten Flächen sind wasserdruchtätig auszuführen.
- ###### 2.3. Einfriedigungen
- Stützmauern und seitliche Einfriedigungen der Vorgärten sind als offene Einfriedigungen aus Holz, Mauerwerk, Zaune oder Zäune mit Heckeneinplantzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zaune oder Zäune mit Heckeneinplantzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zaune oder Zäune mit Heckeneinplantzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zaune oder Zäune mit Heckeneinplantzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zaune oder Zäune mit Heckeneinplantzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- ###### 2.4. Zahl der Stellplätze
- § 74 (2) Nr. 1 LBO  
- Abhängig von der Wohnungsgröße werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mindestens folgende Stellplatzzahlen gefordert:  
• Bis zu einer Wohnungsgröße von 45 m<sup>2</sup> mindestens 1 Stellplatz  
• Für Wohnungen mit einer Größe von mehr als 45 m<sup>2</sup> mindestens 1,5 Stellplätze  
• Bei Einfamilienwohnhäusern mindestens 2 Stellplätze.

### Stadt Waldorf

## Bebauungsplan "Schlossweg-1. Änderung"

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.97, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes v. 27.07.2001, BGBl. S. 1950  
BauNVO in der Fassung vom 15.12.1997, GBl. S. 521  
BauNVO in der Fassung vom 19.12.2000, GBl. S. 760

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanZ 79) in der Fassung vom 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 28

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planmaterials (PlanZ 79) in der Fassung vom 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 28

Änderungsbeschluss:  
- Änderung des Bebauungsplans  
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 27 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 30 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 31 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 32 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 33 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 34 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 35 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 36 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 37 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 38 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 39 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 40 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 41 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 42 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 43 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 44 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 45 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 46 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 47 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 48 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 49 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 50 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 51 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 52 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 53 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 54 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 55 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 56 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 57 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 58 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 59 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 60 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 61 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 62 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 63 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 64 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 65 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 66 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 67 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 68 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 69 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 70 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 71 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 72 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 73 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 74 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 75 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 76 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 77 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 78 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 79 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 80 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 81 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 82 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 83 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 84 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 85 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 86 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 87 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 88 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 89 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 90 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 91 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 92 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 93 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 94 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 95 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 96 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 97 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 98 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 99 BauGB  
- § 9 Abs. 1 Nr. 100 BauGB

Stand: September 2001

Ausfertigung des Bebauungsplans  
Waldorf, den 31.07.2002

Waldorf, den 31.07.2002

Heinz Merdinger  
Bürgermeister