



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen**  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung -BauNVO**) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); Zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)  
**Landesbaurechnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416); Zuletzt geändert durch ÄndG vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)  
**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581 ber. S. 698); Zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Änd. wahrrechtl. Vorschriften vom 15.10.2020 (GBl. S. 910)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

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

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**  
**Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO**  
 (1) Die in § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 (2) Gem. § 1 Abs. 9 BauGB werden als bestimmte Art der baulichen Nutzung Wettannahmestellen im Plangebiet ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl in Verbindung von Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen festgesetzt.

**2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO**  
 (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Plangebiet 0,6.  
 (2) Werden die in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichnete Bestandsgebäude durch Änderung oder Nutzungsänderung in ihrer stadtbildprägenden Gestalt erhalten, kann gem. § 16 Abs. 6, 17 Abs. 2 BauNVO i. V. m. 31 Abs. 1 BauGB die Ausnahme erteilt werden die Grundflächenzahl von max. 0,6 bis zu einer GRZ-Höchstgrenze von 0,8 zu erhöhen, sofern das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient und im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (erweiterter/ aktiver Bestandsschutz). Für diesen Begünstigungsbestand ist dabei der überwiegende Erhalt der sich auf den einzelnen Flurstücken befindlichen als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude und Gebäudeteile maßgeblich. (siehe Ausführungen in der Begründung)  
 (3) Versickerungsfähig hergestellte Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Zuwege werden nicht angerechnet (siehe 6. zur Minimierung der Versiegelung).  
 (4) Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 20% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**  
 (1) Für die Bebauung an den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von mindestens 0,5 m und höchstens 1,2 m festgesetzt.  
 (2) Die Firsthöhe ist an den Straßenräumen auf maximal 12 m sowie im rückwärtigen Bereich auf maximal 10 m begrenzt. Als Ausnahme kann im Bereich der rückwärtigen als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude bei Übernahme der Firstrichtung des erhaltenswerten Bestandes eine Firsthöhe von 12 m zugelassen werden.  
 (3) Die Traufhöhe ist auf eine Höhe von max. 5,2 m an den Straßenseiten begrenzt. Im nicht einseharen rückwärtigen Bereich sind Traufhöhen bis zu 7 m zulässig.  
 (4) Unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen Traufhöhen (Höhe der Außenwand bis zur Schnittkante Dachhaut) und Firsthöhen nicht überschritten werden.  
 (5) Bei Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne von der unter 1.2.1 genannten Ausnahmeregelung der durch Planeintrag im zeichnerischen Teil als erhaltenswert gekennzeichneten Bestandsbauten sind Höhenüberschreitungen bis zur tatsächlichen Höhe des Bestandes zulässig. Die bestehenden Traufhöhen im Straßenraum sind im Sinne der Ausnahmeregelung zu erhalten.  
 (6) Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

das arithmetische Mittel der Höhen der Flurstücksgränze an den Gehweghinterkanten der dem Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt. An Eckgrundstücken gelten die ermittelten Bezugshöhen der Schwetzingen bzw. Heidelberger Straße.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

**4. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 (1) Für die Stellung der Hauptgebäude sind straßenbegleitende Firstrichtungen in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile im rückwärtigen Grundstücksbereich sind von dieser Festsetzung ausgenommen. In der Adlerstraße können Ausnahmen zugelassen werden.  
 (2) Die Firstrichtung ist an der Längsachse eines Gebäudes- bzw. Gebäudeteils auszurichten.

**5. Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
 (1) An den Straßenräumen der Schwetzingen Straße und Heidelberger Straße gilt eine geschlossene Bauweise. Abweichend von der geschlossenen Bauweise ist auch im rückwärtigen Bereich eine Grenzbebauung bis zu einer Höhe der im rückwärtigen Bereich maximal festgesetzten Traufhöhe von 7 m zulässig. Dies gilt auch für die hintere Flurstücksgränze.  
 (2) Wird im rückwärtigen Bereich gebaut ist mindestens eine einseitige Grenzbebauung zwingend festgesetzt.  
 (3) Im Falle des Erhaltens im Sinne von 1.2.1 der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude kann die Ausnahme erteilt werden von der zwingenden Grenzbebauung sowie von der Höhenbegrenzung der Grenzbebauung bis zur bestehenden tatsächlichen Höhe der baulichen Anlage abzuweichen. In diesem Ausnahmefall ist auch ein geringfügiger Abstand (sog. Traufgasse) an der hinteren Flurstücksgränze zulässig.  
 (4) Bei gegeneinander gebauten Pultdächern kann auch eine Grenzbebauung bis 9 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern das Gegeneinanderbauen der Pultdächer durch Anbaulast oder bereits vorhandener Bebauung gesichert ist.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Zur Minimierung der Versiegelung sind die Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s/ha) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder Feinschotter auszuführen.

**II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**  
**1.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden**  
 (1) Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und auf der straßenzugewandten Dachfläche einer Dachneigung von 50° - 60°. Im rückwärtigen Bereich ist eine Dachneigung der Satteldächer von 45° - 60° festgesetzt.  
 (2) Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Giebel sind gleichschenkelig auszubilden; dies gilt bis zu einer vom Ortsgang entlang der Firstrichtung gemessenen Tiefe von 4 m.  
 (3) Dachneigungen des in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichneten Bestands im rückwärtigen Bereich sind für die unter 1.2.1 genannte Ausnahmeregelung zwingend zu erhalten.  
 (4) Pult- und Flachdachteile können im rückwärtigen Bereich ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an das Hauptdach des straßenseitigen Gebäudes angebaut sind. Flach- und Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 20° des mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten (Substratschicht der Vegetationsschicht mindestens 10 cm) oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu überstellen.  
 (5) Dachterrassen sind nur zulässig, sofern ein 2 m hoher Sichtschutz als Bestandteil der Grenzrand zur Nachbargrenze bei Einhaltung der Traufhöhenbegrenzung entsteht.

**1.2 Dachaufbauten**  
 (1) Dachaufbauten sollen untereinander und mit der Fassadengliederung harmonisieren.  
 (2) Der Abstand aller Dachaufbauten ist vom Ortsgang größer als 1,50 m, von First und Traufe größer als 1 m in der Dachebene zu bemessen. Die Summe aller Dachaufbauten, offenen Dachgauben, Einschnitte darf pro Dachfläche 40% der Firstlänge nicht überschreiten.  
 (3) Auf den straßenzugewandten Seiten sind mehr als 2 m breite Gauben und Zwerchhäuser nicht zulässig. Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Dachloggien sind auf vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Dachflächen unzulässig.  
 (4) Auf den straßenabgewandten Seiten und auf den zu den Innenhöfen orientierten Dachflächen sind Zwerchhäuser, offene Dachgauben und Dacheinschnitte (Dachloggien) mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

**1.3 Baukörpergliederung**  
 § 4 der Altstadtsatzung zur Baukörpergliederung findet keine Anwendung. Die Baukörper sind als durchgängige Fassaden zu gestalten; eine Unterbrechung der durchgehenden Fassadenflächen oder plastische Absetzung ist nicht zulässig.

**1.4 Tore und Zufahrten**  
 Tore und Zufahrten zu Stellplätzen und Höfen sind bis zu einer Breite von insgesamt 6 m zulässig.

**1.5 Dachgestaltung bei Garagen**  
 Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder diesem gestalterisch anzugliedern. Garagendächer sind sie zu begrünen (Substratdicke der Vegetationsschicht min. 8 cm) oder ihre Dachneigung an die Neigung der Hauptgebäude anzupassen.

**1.6 Nebenanlagen und überdachten Stellplätze**  
 Sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen etc.) und überdachte Stellplätze (Carpors und überdachte Fahrradabstellplätze) auf den Baugrundstücken sind mit einem extensiv begrüntem Flachdach (Substratdicke der Vegetationsschicht min. 8cm) auszuführen.

**2. Festsetzungen für Außenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
 (1) Pro 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbäum bzw. Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten oder ¼ der Fassadenflächen des Innenhofes zu begrünen.  
 (2) Straßenseitige Einfriedungen sind als Mauern in Höhe von mindestens 1,40 m bis maximal 2,30 m vorzusehen.

**3. Zahl der Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für jede Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze gefordert.

**III. Hinweise**

**Gestaltungssatzung / Altstadtsatzung**  
 Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gilt im Kernbereich der Stadt Walldorf die Gestaltungssatzung „Satzung der Stadt Walldorf über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes der Altstadt“ (Altstadtsatzung) deren räumlicher Geltungsbereich den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einschließt. Die dort getroffenen Festsetzungen sind zu beachten. Soweit widersprechende Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan gegeben sind, gilt gem. § 1 Abs. 2 der Altstadtsatzung der Bebauungsplan; dies gilt auch für die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften.

**Archäologische Denkmalpflege:**  
 In der überplanten Fläche ist mit archäologischer Substanz zu rechnen, die bei Bodeneingriffen betroffen sein könnten. Im direkten Umfeld der überplanten Fläche liegen drei archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG):  
 • Es handelt sich um die Reste eines Gräberfeldes aus der Merowingerzeit (5. bis 8. Jahrhundert n. Chr.) (Nr. 3; ADAB-Id. 101466729).  
 • Im Bereich direkt südlich angrenzend die archäologische, gegebenenfalls auch bauliche Substanz der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung (14. Jh. bis 1825 n. Chr.) (Nr. MA 2; ADAB-Id. 99960436).  
 • Weiter der Etter des mittelalterlichen Dorfes (ab 770 n. Chr.) (Nr. MA 1; ADABId. 103421443).

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird angeregt während etwaiger bodeneingreifender Maßnahmen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungsstrassen etc.) baubegleitend archäologische Untersuchungen durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die ungebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist mindestens 2 Wochen vor den geplanten bodeneingreifenden

Maßnahmen notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

**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 (§ 18 Vermessungsgesetz).

**Polizeidirektion Heidelberg, Sachbereich Kriminalprävention**  
 Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, stehen für Fragen und konkrete Vorschläge in der Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Die polizeiliche Beratungsstelle bietet für Architekten und Bauherren eine individuelle und kostenlose Bauplanung für private und gewerbliche Objekte.

**Grundwasserschutz / Wasserversorgung**  
 Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Wasserschutzzone Zone III-B des Wassergewinnungsgebietes „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“ (WSG-Nr. 226.210). Entsprechend ist die gültige Rechtsverordnung zu beachten.  
 Folgendes ist zu berücksichtigen:

1. Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere DWA-A 142) zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.
5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
8. Erdwärmnutzung mittels Erdsonden oder Wasser-Wasser-Anlagen sind nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 19.08.1996 nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in einem Erlaubnisverfahren festgestellt.

**Abwasser**  
 1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.  
 2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

**Niederschlagswasserbeseitigung/ Regenwasserbewirtschaftung**  
 1. Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
 2. Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.  
 3. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder  
 a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.  
 b. an die Kanalisation angeschlossen werden.  
 c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.  
 Zur Sicherung der Grundwasserneubildung sind die Vorgaben zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung umzusetzen.

**Artenschutz**  
 Durch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen oder Um- bzw. Anbauten können Lebensstätten gebäudebewohnender geschützter Arten betroffen sein. Auf die artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Notwendigkeit der entsprechenden vorherigen Überprüfung der betroffenen Gebäude(teile) wird hingewiesen.

**Altlasten**  
 Der äußerste nordöstliche Teil des Plangebietes (Flst. 354) wird im Grundwasser von der LHKW-belasteten „Thermalfabrik“ tangiert. Dies führt gegebenenfalls zu Einschränkungen bei wasserrechtlichen Vorhaben (Errichtung von Erdwärmesonden etc.)  
 Mögliche Altlastenverdächtige Flächen sind durch das Wasserrechtsamt zu bewerten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat § 5 2 Abs. 1 i.V.m. 13a BauGB 21.03.2017	
Planbilligung, Offenlagebeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	20.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage § 3 Abs. 1 BauGB	10.03.2018
Offenlage in der Zeit vom	12.03.2018 bis 27.04.2018
Planbilligung, erneuter Offenlagebeschluss § 5 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB, Beschluss zur Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB	15.10.2019
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 2 BauGB	16.10.2019 bis 06.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2019
Erneute Offenlage in der Zeit vom	18.11.2019 bis 20.12.2019
Planbilligung, erneuter Offenlagebeschluss § 5 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB, Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden § 5 4a Abs. 3 i.V.m 4 Abs. 2 BauGB	14.07.2020
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 5 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB	20.07.2020 bis 28.08.2020
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage nach §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB	18.07.2020
Erneute Offenlage in der Zeit vom	27.07.2020 bis 28.08.2020
Satzungsbeschlüsse im Gemeinderat § 10 BauGB und § 74 LBO	08.12.2020

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Walldorf, den 09.12.2020

Christiane Staab  
Bürgermeisterin

**Ausfertigung**  
 Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats vom 08.12.2020 überein. Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

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

12.12.2020

Walldorf, den 09.12.2020

Christiane Staab  
Bürgermeisterin

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1-11 BauNVO**

**WB** Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO

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

siehe Planeintrag Grundflächenzahl (GRZ)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO**

a abweichende Bauweise

--- Baugrenze

--- Baulinie

→ Hauptfirstrichtung

**4. Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Nutzungsschablone  
2 Art der baulichen Nutzung  
3 Grundflächenzahl (GRZ)  
3. Bauweise: a

E Erhaltenswerte Bausubstanz

**5. Nachrichtliche Übernahme**

D Kulturdenkmal nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) (§9 Abs. 6 BauGB)

Rhein-Neckar-Kreis

**Stadt Walldorf**



Projekt:

**Bebauungsplan Schwetzingen Straße/ Heidelberger Straße/ Adlerstraße**

Maßstab 1:500

Bearbeitung: FD 42  
Stadtplanung und räumliche Entwicklung

**Stand: 03.11.2020**

Nußlocher Straße 45  
69190 Walldorf

Telefon: 06227/35-1411  
Fax: 06227/35-1419