

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- GE** Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauAVO
 - SO** Sondergebiet "Einrichtungshaus" § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 11 BauAVO
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1, 3 BauAVO
 - GRZ** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauAVO
 - OAB** Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauAVO OAB = Oberste Außenwandbegrenzung
 - St, N** Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - P1, P2, P3, P4** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Zweckenutzung: Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Fläche für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Fläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Zweckenutzung: Versickerung
 - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Pflanzflächen: P1, P2 und P3
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Erhalten von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB St = Stellplätze N = Nebenanlagen M = Offenerstellplatz
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** § 9 Abs. 1 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen** § 10 Abs. 5 BauAVO
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- amtliche Planungslinien, Gebäude und Vegetationsbestand (dünne schwarze Linien und Zeichen)
 - Planung IEKA (Stand: 10.07.2003) (rote Linien und Zeichen)
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | | |
|------------|---------------------------|--|
| SO | Baugestalt | maximale Grundflächenzahl |
| GRZ 0,8 | maximale Grundflächenzahl | Gebäudehöhe: Oberste Außenwandbegrenzung (OAB) |
| OAB 15,0 m | maximale Grundflächenzahl | Bauweise |
| a | | |

Biotop Nr.: 6617-226-0215 Feldhecke und Feldgehölz

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 19.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie der EU und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 07.07.2004 (BGBl. I S. 1959).

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 Bereinigung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 26).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2290).

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 564), zuletzt geändert durch Art. 43 zur Umsetzung der UVP-Richtlinie der EU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1959).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, insbesondere die des Bebauungsplans "Sondergebiet westlich der Josef-Reiert-Strasse" (Bauverfügung vom 04.12.1996) und "Gewerbegebiet westlich der B 201, 2. Änderung Verkehrsamt" (Verfügung vom 23.04.1993) außer Kraft.

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sondergebiet "Einrichtungshaus" § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
Im Sondergebiet ist zulässig ein Einrichtungshaus mit bestimmten Sorten und Verkaufsförderungsanlagen, Kundenparkplatz, Büro, Schließkabinen, den erforderlichen Nebenrichtungen (Büroflächen, Sozialräume, Toiletten, Wäschräume, Niederspannere, Lagerflächen, Läden und Treppenhäuser usw.), Stellplätzen und Hochregalen mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten, Aderleitungen und Wasserleitungen. Für das Einrichtungshaus gelten im Sondergebiet folgende Einschränkungen:
1.1.1 Die Verkaufsförderer dürfen höchstens 10,00 m² betragen.
1.1.2 Die Verkaufsförderer für Randomisieredrucker dürfen höchstens 4,50 m² betragen.
1.1.2.1 Die Verkaufsförderer für menschenbediente Sortimente dürfen höchstens 2,00 m² m² der Verkaufsfläche nach 1.1.2 betragen. Die Verkaufsförderer für die einzelnen, im folgenden genannten Sortimente bzw. Sortimentsgruppen mit Ausnahme des Family-Shops darf jeweils 500 m² nicht überschreiten.
Zulässig sind folgende Sortimente:
• Kunstgewerbe
• Bilder, Kunstgegenstände
• Glas, Porzellan, Keramik
• Hauswirtschaftlichen Nischenbedarf
• Elektroerzeugnisse
• Spielwaren
• Bekleidung
• Haar- und Hautpflege, Tischwäsche, Gardinenzubehör etc.
• Lebensmittel
• Family-Shops als Aktionsfläche für wechselnde Waren mit höchstens 100 m² Verkaufsfläche.
1.1.4 Bei den nicht immetrierbaren Randomisieredruckern sind folgende Sortimente zulässig:
• Blechdruckergeräte
• Belegdruckergeräte und -zubehör
• Faxen, Leichter
• Tinten
• Tintenjet-Drucker, Bodenbeläge
• Filzen, Saiten (hier auch Keramik)
• Pflanzen
- Gewerbegebiet § 8 BauNVO**
Zulässig sind in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:
Im Gewerbegebiet GE 1:
a. Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) sind nicht zulässig.
b. Vorhaben, die in Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannt werden, sind nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet GE 2:
a. Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind Kleinstbetriebe zur direkten Versorgung (Kioske) sowie Betriebe des Kraftfahrzeug- und Bauzubehörs sowie Treibstoffe.
b. Vorhaben, die in Spalte 1 und 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannt werden, sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können im Gewerbegebiet GE 2 auf jedem Betriebsgrundstück zwei Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

HINWEISE

1. Archäologische Funde
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauer, Graben, Brandstellen o.ä.) ans Licht kommen oder Funde gemacht werden (z.B. Steine, Metalle, Knochen), ist das Landesamt für Archäologie (Landesamt für Archäologie Baden-Württemberg) zu benachrichtigen. Auf § 20 DÖrSchV wird verwiesen.

2. Bodenschutz
Der gesamte Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschleppen und getrennt zu lagern.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geologische und/oder sonstige Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtamt beim Landkreis Böblingen-Königsplatz zu benachrichtigen.
Erdarbeiten dürfen ab dem Baubeginn in einem zulässigen Bereich oberhalb und unmittelbar unterhalb des Bodens nicht mehr als 2 m aufgeschichtet und nicht tiefer werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Flächen nicht versauern. Werden die Flächen mit Regen, Sand, Plastik, Kothäfen o.ä. verschmutzt, beseitigen die Bauherren alle Verschmutzungen und Beseitigungsmaßnahmen sind so zu lagern, dass eine Verunreinigung mit zugehörigen Bodenmaterialien nicht erfolgt kann.
Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht weiches Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abfahrtsflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass bodenschützende und unempfindliche Bodenbauarbeiten auf die eigene überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

3. Leitungen
Im Geltungsbereich verlaufen Kabel der Stadtwerke LBO (z.B. 20-kV-Erdeableitung) sowie Kabel für die Stromerzeugung der Stadtwerke LBO in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Zulässig sind flache und fastflache Dächer bis 5° Dachneigung. Die Dachneigung hat aus bleibendem Material zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Im GE 2 sind die Dachneigungen zu begrenzen.
Zur Vermeidung von langfristigen Schäden dürfen keine Materialien zur Dachneigung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Dies gilt auch für Regenrinnen und Regenabläufe.
- Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**
Werbeanlagen sind an den Werbeanlagen einbringen.
Werbeanlagen mit wasserdichten beweglichen Licht, Blinker (Lichtwerbung am Himmel) sowie die Verwendung anderer Signalarten (Hör-, Licht, Geruch und Ultraschall). Zulässig ist die HGA-Haustafel nach (RAL 1023). Die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 30 von Hundert der Fassadenfläche nicht überschreiten (Dürrhöhe) gelten insgesamt als eine Werbeanlage. Zulässig sind maximal zwei Werbeanlagen je Fassade.
Ausnahmsweise kann eine Werbeanlage auf dem Dach des Einrichtungshauses sowie ein Gittermast mit Werbeflächen mit einer Höhe von 22,5 m zugelassen werden.
Die Höhe der Werbeanlagen darf 5,0 m nicht überschreiten. Brandmeldungen zur Autobahn sind auszuschließen.
- Einrichtungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäume bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäume sind mit einem Abstand von der stützenden Grundstockgrenze zu erhöhen, so daß die Zäume zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eingetragt sind.
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**
Zulässig sind flache und fastflache Dächer bis 5° Dachneigung. Die Dachneigung hat aus bleibendem Material zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf 5,0 m nicht überschreiten. Brandmeldungen zur Autobahn sind auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sondergebiet westlich der Josef-Reiert-Strasse - 1. Änderung" 25.02.2003

Mitteilung des Regierungspartners Karlsruhe zur Durchführung eines Raumordnungsverfahrens 30.06.2003

Vorgezogene Bürgerbeteiligung 12.08.1998

Offenlagebeschluss mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 22.07.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 08.08.2003

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Offenlage 11.09.2003

Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Offenlage 20.09.2003

Durchführung der Offenlage vom 29.09.2003 bis 29.10.2003

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschlüsse 16.03.2004

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

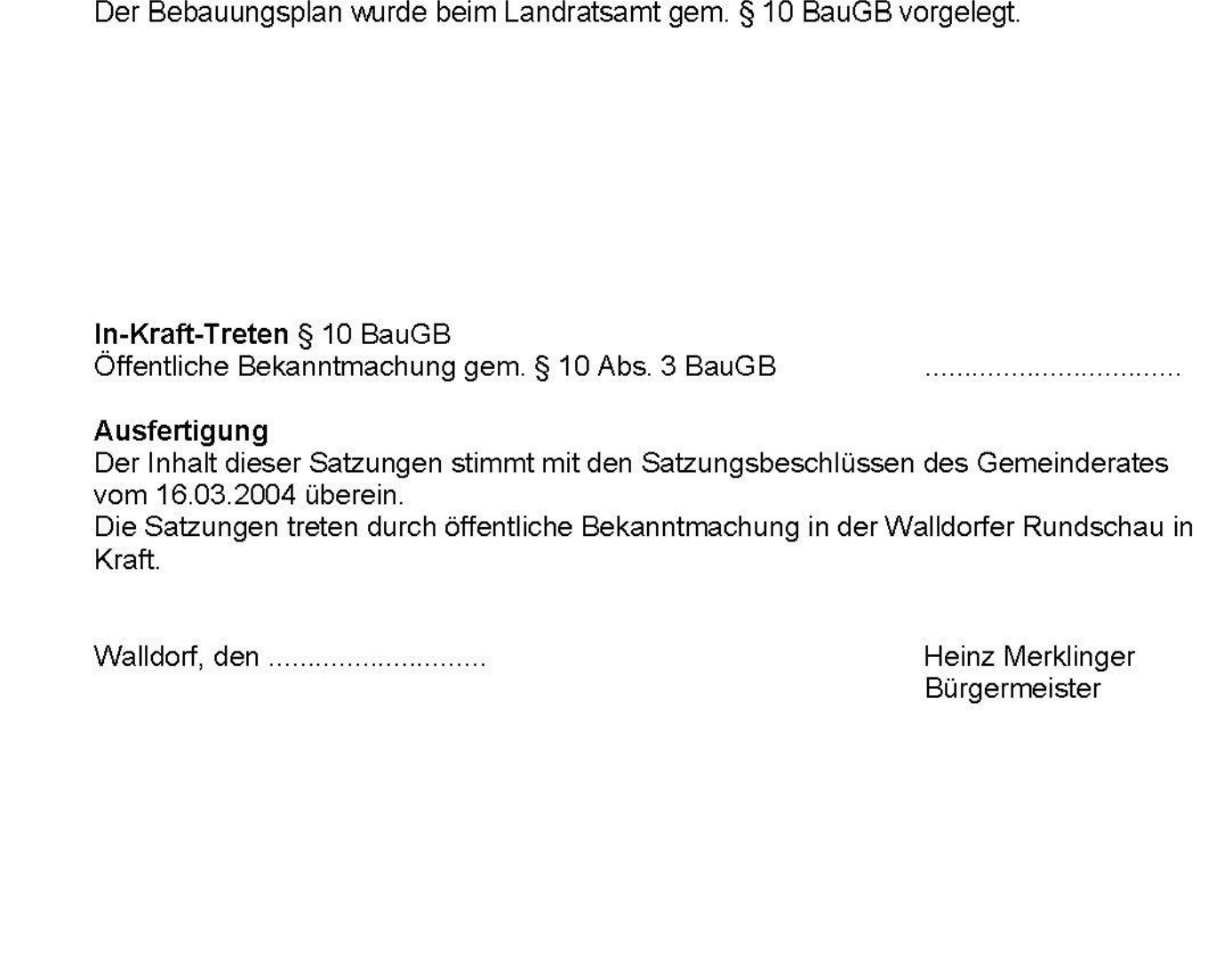
Walldorf, den Heinz Merlinger
Bürgermeister

Landratsamt
Der Bebauungsplan wurde beim Landratsamt gem. § 10 BauGB vorgelegt.

In-Kraft-Treten § 10 BauGB
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzungen stimmt mit den Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom 10.03.2004 überein.
Die Satzungen treten durch öffentliche Bekanntmachung in der Walldorfer Rundschau in Kraft.

Walldorf, den Heinz Merlinger
Bürgermeister



03	22.05.2006	K.B.	Tafelnde Festsetzungen mit eingetragenen
02	18.05.2006	K.B.	Verfahrensvermerk
01	03.11.2003	K.B.	Verfahrensvermerk, Zulassungsvermerk, Planvermerk
00			Ursprung

Projekt: STADT WALLDORF Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet westlich der Josef-Reiert-Strasse, 1. Änderung"

Projektnummer: 02 31

Auftraggeber/Besteller: STADT WALLDORF
Hilkestr. 40
74109 Walldorf
Tel. 07147 910-0
E-Mail: w.wall@walldorf.de

Planungsbüro: NACHTRIEB & WEIDEL
Hilkestr. 44
74109 Walldorf
Tel. 07147 910-100
E-Mail: n.w@walldorf.de

Datum: 14.09.2004

Umschlag: 80,- €
Planunterlagen: 22,00 €

Planmaß: 1:70 x 60 = 1:50 1/2
Maststab: 1:100