STADT WALLDORF

BEBAUUNGSPLAN "WALLDORF - SÜD, 2. BAUABSCHNITT"

MI 1.1	MI 2.1	MI 1.2/2.2	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
GRZ 0,5	GRZ 0,5	GRZ 0,5	GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,45	GRZ 0,4
Hinweis: III-IV	Hinweis: III-IV	Hinweis: III	Hinweis: II	Hinweis: II	Hinweis: II	Hinweis: II
WH min. 9,0 m WH max. 10,5 m FH max. 15,0 m	WH min. 9,0 m WH max. 10,5 m FH max. 15,0 m	WH max. 10,5 m	WH max. 6,2 m FH max. 9,5 m	WH max. 6,2 m FH max. 9,5 m	WH max. 6,2 m FH max. 9,5 m	WH max. 6,2 m FH max. 9,5 m
-	-	-	o / siehe Planeintrag	a / siehe Planeintrag	o / siehe Planeintrag	o / siehe Planeintrag
FD bis 5°, PD 5-15° siehe örtliche Bauvorschriften	FD bis 5°, PD 5-15° siehe örtliche Bauvorschriften	FD bis 5° siehe örtliche Bauvorschriften	SD / DN 25-35° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	SD / DN 25-35° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	SD / DN 25-35° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften	SD / DN 25-35° Ausnahmen siehe örtliche Bauvorschriften
-	-	-	max. 1 - 2 WE siehe textl. Festsetzungen	max. 1 - 2 WE siehe textl. Festsetzungen	max. 1 - 2 WE siehe textl. Festsetzungen	max. 1 - 2 WE siehe textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau, vom Juli 2002 (DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, vom Mai 1987 (DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Stand Juli 2016 (DIN 4109-1: 2016-07) (DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Juli 2016 (DIN 4109-2: 2016-07) (DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die seinen Geltungsbereich betreffenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan "Südumgehung, 1. Änderung" außer Kraft.

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauGB

1.2.1 Mischgebiet 1 (MI 1.1 MI 1.2) § 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Mischgebiet 2 (MI 2.1, MI 2.2) § 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.3 Vertikale Gliederung MI 1 § 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO

In den Obergeschossen ab dem 2. OG sind nur noch Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden.

Versickerungsfähig hergestellte Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Zuwege werden nicht angerechnet (siehe 11.1 Minimierung der Versiegelung).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
Im Bebauungsplan sind die maximalen Wand- (WH) und/oder Firsthöhen (FH), sowie in Teilbereichen die WH als Mindesthöhe, durch Planeintrag festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhen ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (vgl. 2.3). Die festgesetzte Mindesthöhe ist entlang der Wieslocher Straße auf einer Gebäudetiefe von mindestens 10 m einzuhalten.

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika oder der Oberkante Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die maximale Wandhöhe an der niedrigeren Traufe gemessen.

Die Firsthöhe wird vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen gemessen; bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der oberen Traufe.

2.3 Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

2.3.1 Es ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) von mindestens 0,3 m und höchstens 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Höhenbezugspunkt für die EFH ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücksteils erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte; bei Eckgrundstücken gilt das arithmetische Mittel.

2.3.2 In den zeichnerischen Festsetzungen ist in Teilbereichen im Süden die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH in m ü.NN als Obergrenze für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

2.3.3 Garagen sind so zu errichten, dass die Oberkante des Fußbodens der Garage mindestens 30 cm über dem Höhenbezugspunkt für die EFH nach I.2.3.1 liegt.

Lichtschächte und Anböschungen vor Fenstern in Untergeschossen sind so zu errichten, dass die Oberkante mindestens auf dem Höhenniveau der EFH des Wohngebäudes liegt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene (o) und abweichende (a) Bauweise festgesetzt.

In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen in offener Bauweise nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen zulässig sind (E, ED, D, H).
Für Einzelhäuser ist in Teilflächen abweichende Bauweise festgesetzt; dort dürfen Einzelhäuser auch mit einseitiger Grenzbebauung (Ea) auf der Nordwestgrenze errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen je Baugrundstück für eine Terrasse bis 20 m² und Lichtschächte bis 5 m² überschritten werden.

Bei Hausgruppen können bauliche Anlagen wie Kellerabgänge, Gartenzugänge, Umwehrungen, usw. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Hauptgebäude ist in Teilbereichen die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Pultdächern entspricht die festgesetzte Firstrichtung der Richtung der Traufen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB, §§ 12, 14 i.Z.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Stellplätze und Garagen
Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt:

Im WA sind zulässig:
- nicht überdachte Stellplätze
  - in den seitlichen Abstandsflächen
  - im Vorgartenbereich entlang der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche in Senkrecht- oder Schrägstellung von 90° bis 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche auf höchstens der halben Gebäudelänge (bei Reihenhäusern auf höchsten 2/3 der Gebäudelänge),
- überdachte Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen.

Im MI sind zulässig:
- Tiefgaragen, sofern sie im Mittel nicht mehr als 0,5 m über die Geländeoberfläche ragen. Tiefgaragendächer sind zu begrünen.
- nicht überdachte Stellplätze im Vorgartenbereich entlang der der Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche in Senkrecht- oder Schrägstellung von 90° bis 45° zur öffentlichen Verkehrsfläche. Stellplatzreihen sind je 4 Stellplätze durch standortgerechte Baumpflanzungen zu gliedern. Stellplätze im Vorgartenbereich entlang der Wieslocher Straße sind nicht zulässig, dies gilt auch im Falle einer ausnahmsweise zugelassenen Erschließung nach I.8.4.

Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen im WA und im MI an ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

6.2 Nebenanlagen
Im WA gilt: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb des festgesetzten Vorgartenbereichs ist je Baugrundstück eine überdachte Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer Höhe von 3 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere überdachte Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 5 m² und einer Höhe von 3 m zugelassen werden.
Bei Hausgruppen oder Grundstücken kleiner 200 m² und für überdachte Fahrradabstellanlagen kann ausnahmsweise eine der o.g. Nebenanlagen auch im Vorgartenbereich zugelassen werden.

Im WA und MI gilt: Überdachte Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Flächen aufweisen.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Teilbereichen sind höchstens folgende Wohnungszahlen je Gebäude zulässig:

- bei Einzelhausbebauung zwei Wohnungen
- bei Doppelhausbebauung zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
- bei Reihenhäusern bzw. Hausgruppen eine Wohnung je Mittelreihenhaus und zwei Wohnungen bei Endhäusern

8. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1 Die "Verkehrsflächen" und die "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind so auszubauen, dass das auf ihnen anfallende und das von den angrenzenden Baugrundstücken nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Verkehrsflächen zuzuleitende Niederschlagswasser den Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt werden kann, ohne dass Oberflächenwasser auf die Baugrundstücke zurückfließt.

8.2 Die Verkehrsflächen sind durch integrierte Stellplätze und Baumpflanzungen zu gestalten. Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8.3 Als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" sind festgesetzt:
Wohnstraße ("W"), Anliegerweg ("A"), Platz, Fuß- und Radweg ("F+R"), Fußweg, Parkplätze ("P").

8.4 Im Mischgebiet sind Zu- und Abfahrten zu und von den Grundstücken nur innerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig; für Grundstücke, die nur über die Wieslocher Straße (K 4256) erschlossen sind, kann ausnahmsweise eine direkte Zufahrt-/Abfahrt von und zur K 4256 zugelassen werden.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Entsprechend der Entwässerungskonzeption wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen über Rinnen oder Mulden in den Verkehrsflächen den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zugeführt und dort verdunstet und versickert.

Für den Umgang mit auf den Baugrundstücken anfallendem Niederschlagswasser gelten die örtlichen Bauvorschriften II.5.

Unbelastetes Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht mit Grasnarbe versickert werden.

Bäume dürfen in den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gepflanzt werden, wenn eine dauerhafte Muldenausbildung um den Baumstamm gewährleistet ist. Die Unterbrechung der belebten Bodenschicht durch sonstige Einbauten ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Alle in die Versickerungsanlage einzubauenden Materialien dürfen durch Auslaugung oder Auswaschung das Sicker- und Grundwasser nicht nachteilig verändern. Materialien wie Bauschutt, Straßenaufbruch, Abfall oder Recyclingmaterial dürfen nicht eingebaut werden.

10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10.1 Öffentliche Grünflächen
Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

"Südpark"
"Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser"
"Spielplatz"

In den öffentlichen Grünflächen sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsflächen zum Sammeln, zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und den öffentlichen Grünflächen, Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) und Lärmschutzeinrichtungen zulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1 Minimierung der Versiegelung
Die Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s/ha) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

Fuß- und Radwege sowie die zu öffentlichen Grünflächen führenden Anliegerwege sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

11.2 Grundwasserschutz
Drainagen sind nicht zugelassen.

Die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe etc.) darf nicht der Kläranlage bzw. dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

11.3 Artenschutz

11.3.1 Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen
Sämtliche Abriss- und Rodungsarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Dies gilt auch für sämtliche Vegetationsarbeiten, wenn auf den betreffenden Grundstücken oder deren unmittelbarer Umgebung Brutreviere der Haubenlerche festgestellt wurden.

11.3.2 Kontrolle und Verschluss von Fledermaushabitaten
Vor Abbruch des Gebäudebestands im Norden des Geltungsbereiches ist im September/Oktober eine Kontrolle mit Dokumentation hinsichtlich einer Nutzung durch Fledermäuse durch fachkundige Personen erforderlich. Eindeutig unbesiedelte Quartiermöglichkeiten sind unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen. Für besetzte Quartiere sind entsprechende künstliche Ersatzquartiere im Verhältnis 1:2 im räumlichen Zusammenhang auszubringen.

11.3.3 Wege- und Straßenbeleuchtung
Es sind für die Wege- und Straßenbeleuchtung Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten (z.B. warm-weiße LED-Leuchten) und verringerter Störwirkung auf Vögel und Federmäuse (durch gezielte Ausrichtung der Leuchtkörper auf Straßen und Wege) zu verwenden.

11.3.4 Zauneidechsenschutz
Verbliebene Zauneidechsen auf den Ruderalflächen im Teilgebiet "Halde" im Süden des Geltungsbereiches (zwischen Kleinfeldweg und Flst.Nr. 9996/1) sind im Vorfeld der Baufeldberäumung fachgerecht auf die externe CEF-Maßnahmenfläche umzusiedeln.
Die Grünflächen des Südparks sind im südlichen und östlichen Teilbereich im Frühjahr und Sommer bis zum Abschluss der Baumaßnahmen im Geltungsbereich je nach Witterung durch wöchentliche oder zweiwöchige bodennahe Mahd für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten, um ein Einwandern zu verhindern.

11.3.5 Ausbringen von Nisthilfen
Zur Aufrechterhaltung des Brutplatzangebots für Höhlen-, Halbhöhlen-, und Nischenbrüter sind vor Beginn des auf den Abriss der Gebäude im Norden des Geltungsbereiches folgenden Brutsaison spezielle Nisthilfen an geeigneten Stellen im Geltungsbereich oder in räumlichem Zusammenhang auszubringen:
- 2 Nisthöhlen für Blaumeisen
- 2 Nisthöhlen für Kohlmeisen
- 4 spezielle Starenhöhlen
- 4 spezielle Sperlingskolonienhäuser, die jeweils drei Brutpaaren eine Nistgelegenheit bieten

Die Sperlingskolonien für den Haussperling sind an einem Gebäude anzubringen; die übrigen Nisthilfen können auch an Bäumen in mindestens 3 m Höhe aufgehängt werden.

12. Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB
Bei Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlagen dürfen Gas, Öl und feste Brennstoffe nicht verwendet werden.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Gas und Heizöl EL sowie Holzpellets zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel bzw. eine spezifische Holzpelletfeuerungsanlage eingebaut wird.

Mit Holz befeuerte Kaminöfen, die den jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen und die nur gelegentlich betrieben werden, können zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Verbrennungsverbot gilt nicht für Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13.1 Aktive Maßnahmen im Südpark gegen Straßenverkehrslärm
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit der Bezeichnung "Südpark" ist eine Geländemodellierung und die Errichtung von Gabionenwänden festgesetzt. Die Lage, Längen und Mindesthöhen über NN der Schallschutzanlagen ergeben sich aus der Planzeichnung. Das bewertete Schalldämm-Maß (R'W) der Schallschutzbauwerke muss mindestens 25 dB betragen.

13.2 Grundrissorientierung von Wohnungen im Mischgebiet
Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im MI 1.1 und MI 2.1 ist in Wohnungen mindestens ein schutzbedürftiger Raum gemäß DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag), wie z. B. Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer, an einer von der Wieslocher Straße abgewandten Fassade vorzusehen.

13.3 Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten mit den jeweiligen Lärmpegelbereichen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 auszubilden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2: 2016-07 (Beuth Verlag) Gleichung (33) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Lärmpegel-bereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07 Tabelle 7		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume[1] und Ähnliche
	dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
III	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30
IV	>65,0 bis ≤ 70,0	45	40	35
V	>70,0 bis ≤ 75,0	50	45	40
VI	>75,0 bis ≤ 78,0	2)	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume geringere maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2016-07 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 reduziert werden.

13.4 Fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag) eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung zu realisieren. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht in Allgemeinen Wohngebieten einen Wert von 49 dB(A) und in Mischgebieten einen Wert von 60 dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

14. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Von den in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Baumstandorten kann aus technischen Gründen (Leitungsführung, Grundstückszufahrt o.ä.) abgewichen werden.

14.1 Südpark
Der Südpark wird mit Grünlandflächen, Bäumen und Gehölzen ausgestaltet.
Das Grünland ist zu mind. 70 % als magere, artenreiche, extensiv genutzte Wiese anzulegen. Bis zu 30 % des Grünlands können zur verstärkten Nutzung für die Naherholung (z.B. Lagern, Spielen) stärker gepflegt werden und als extensiv genutzte Zierrasenflächen angelegt werden.

Zur Ausgestaltung des Südparks werden Gehölze und Gebüsche gepflanzt.
Dabei sollen überwiegend die heimischen Arten Schlehe, Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Echte Hunds-Rose und Feld-Ulme gepflanzt werden.
Entsprechend Planeintrag sind Bäume zu pflanzen; dabei sollen überwiegend die Arten Eiche (Trauben-Eiche, Stiel-Eiche), Kiefer und Linde gepflanzt werden.

14.2 Heckenpflanzung
Entsprechend Planeintrag sind entlang des Ost- und Südrandes der Bauflächen Schlehenhecken anzupflanzen.

14.3 Einzelbäume (Straßenraum, Versickerungsflächen)
Entsprechend Planeintrag sind Bäume zu pflanzen; dabei sollen überwiegend die Arten Eiche (Trauben-Eiche, Stiel-Eiche), Kiefer und Linde gepflanzt werden.

14.4 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Auf dem Baugrundstück ist vom Grundstückseigentümer je angefangene 300 m² mindestens ein standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen.

14.5 Vorgartenbereiche
Entsprechend Planeintrag werden Vorgartenbereiche definiert, in denen bestimmte Regelungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen (I.6.) und Einfriedigungen (II.3.1 Örtliche Bauvorschriften) gelten.

15. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

16. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,50 m - Tiefe 0,60 m) für die Straße ein.

Hinweise

1. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser
Auf die "Richtlinie für die Gewährung von Zuschüssen für die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen" der Stadt Walldorf vom 29.03.1995 wird verwiesen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser
Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen müssen die Regenwasserrohre der Hausanschlussleitungen zweifelsfrei als solche zu erkennen sein, z.B. durch den Einsatz von orange oder braunen Kunststoffrohren für die Schmutzwasserleitung und von blauen Rohren für die Regenwasserleitung.

3. Nachbarschaftliche Abstimmung bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports)
Der Bebauungsplan fordert die Abstimmung zwischen den Nachbarn und der Baurechtsbehörde bei der Gestaltung der überdachten Stellplätze. Es wird empfohlen, der Baurechtsbehörde diese Abstimmung in geeigneter Weise darzulegen (z.B. gemeinsamer Plan mit Unterschrift der Grundstückseigentümer und des Planverfassers).

4. Archäologische Funde
Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. 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 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.

5. Kriminalprävention
Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle der Polizeidirektion Heidelberg bietet für Architekten und künftige Bauherren eine individuelle, kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte an.

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

6. Bodenbelastungen durch Schwermetalle
Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nussloch / Walldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensible Nutzung) in den Bereichen, in denen die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen" überschritten werden, einen Oberbodenaustausch durchzuführen.

7. Baumstandorte
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

8. Erdwärme
Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnisfähig. Die Bohrtiefe ist dabei auf 45 m beschränkt, in den Sonden darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden (Leitfaden Erdwärmesonden). Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.
Erdwärmekollektoren sind bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ebenfalls zulässig (Leitfaden Erdwärmekollektoren). Die Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig, generell aber nicht verboten.

9. Dacheindeckung
Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei), sondern nur beschichtetes Material (z.B. Titanzink, beschichtetes Kupfer, Aluminium, Edelstahl etc.) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

10. Entwässerung von Tiefgaragen
Der Boden der Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
Es ist zu verhindern, dass Niederschlagswasser in die Tiefgarage einströmen kann. Das Versickern von anfallendem Niederschlagswasser im Bereich der Tiefgarage ist unzulässig.

Die technische Ausführung ist im Bauantragsverfahren mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

11. Deutsches Haupthöhennetz
Höhenangaben und -festlegungen im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstatus 130; m ü.NN).

12. Betrieb der Versickerungsmulden
Die Versickerungsanlage ist regelmäßig (mindestens halbjährlich) vom Betreiber zu kontrollieren. Die Grasnarbe ist zu erhalten bzw. bei Beschädigung neu herzustellen. Bodenverdichtungen während des Betriebs sind zu vermeiden. Die Anlage darf nicht befahren und auf dieser nichts gelagert werden. Laub und andere Störstoffe sind bei Bedarf zu entfernen.

Wassergefährdende Stoffe, Tausalze und Herbizide dürfen nicht in die Versickerungsanlage gelangen.
Bei Schadensfällen im Einzugsgebiet der Versickerungsanlage, bei denen wassergefährdende Stoffe/Flüssigkeiten ausgetreten sind, ist unverzüglich das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu informieren.

13. Hochwasser
Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

14. Grundwasserschutz
Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vorab anzuzeigen.

15. DIN Normen
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN Normen sind beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt der Stadt Walldorf, Stadt Walldorf, Fachbereich 4 - Planen und Technik, Stadtplanung, 69190 Walldorf eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Wasserschutzgebiet Wiesloch" (Nr. 226021) sowie des "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe" (Nr. 226210). Der 2. Bauabschnitt berührt dabei nur die Zonen III B beider Gebiete. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

2. Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt zu weiten Teilen im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG, das einen römischen Gutshof umfasst, der teilweise in den Jahren 1995, 2001 und 2002 ausgegraben wurde. Das römische Landgut umfasst mehrere qualitätsvoll ausgestattete Holz- und Steingebäude sowie Straßen und eine Umfassungsmauer. Das Plangebiet liegt unmittelbar nordwestlich an die früheren Ausgrabungsflächen angrenzend. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.
Die Fläche des Kulturdenkmals ist in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmalflächen sind ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Die Bebauung der Grundstücke ist seitens der Archäologischen Denkmalpflege im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7 Abs. 2 DSchG nur unter der Auflage einer fachgerechten Dokumentation dieser Befunde zustimmungsfähig. Die Stadt Walldorf beabsichtigt, die erforderlichen Untersuchungen einschließlich fachgerechter Dokumentation im Vorfeld der Bebauung durchführen zu lassen, damit die Baufelder freigegeben werden können.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen (siehe Hinweise "Archäologische Funde").

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis 3
Zulässig sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung von 25° bis 35°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Gebäude mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Satteldach (FH, WH, 25-35°)

Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (I.2.2) eingehalten werden und sichergestellt wird, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen alle Gebäude mit der gleichen Dachform ausgeführt werden:
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°, wenn sie begrünt werden (extensive Begrünung, Substratschicht mindestens 6 cm) oder zumindest zur Hälfte mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überstellt werden. Brüstungen werden bei der Ermittlung der Wandhöhe nicht angerechnet.

Flachdach (WH, 0-5°)

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 4 ("Mikados")
Zulässig sind für die Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit durchgehendem Hauptfirst und einer Dachneigung von 25° bis 35°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Gebäude mit der gleichen Dachneigung auszuführen.