



Legende

Maß der baulichen Nutzung

- GR 590 m²: Zulässige Grundfläche gemäß Pläneintrag (z.B. 590 m²)
- GH=108,25 m ü. NN: Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull gemäß Pläneintrag (z.B. 108,25 m ü. NN)

Bauweise, Baufinden, Baugruben

- Baugruben
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

- Anpflanzungen: Bäume, Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
- Bereiche unterschiedlicher Nutzung (A bis D)

Hinweise

- Bestehende Geländehöhen in Meter über Normalnull (z.B. 100,20 m ü. NN)
- Bemessung in Metern (z.B. 5,0 m)
- Bestehende Gebäude

Nachrichtliche Übernahmen

- Kulturdenkmal nach § 2 DSchG

- ### A Textliche Festsetzungen
- Bedingte Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB**
Im Rahmen der in Nummer 2 festgesetzten Nutzungsart sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
 - Art der baulichen Nutzung**
2.1 **Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“**
Die in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichnete Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.
2.2 **Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“**
Die in der Planzeichnung mit „B“, „C“ und „D“ gekennzeichneten Teilflächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche (GR) und die Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstgrenze gemäß Pläneintrag festgesetzt.
 - Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**
Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt des Daches. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche aller festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Teilflächen „A“, „B“, „C“ und „D“) darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.900 m² überschritten werden.
 - Nebenanlagen**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
6.1 **Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Anpflanzung eines Baums:
An der im zeichnerischen Teil festgesetzten Stelle zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter, heimischer Baum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 25-30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort kann um 1,5 m abgewichen werden.
6.2 **Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Erhalt der Gehölze:
Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abhängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische, hochstämmige Laub- oder Nadelbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2).
 - Dacheindeckung**
Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.
 - Insektenfreundliche Beleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundlich eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.
- ### B Nachrichtliche Übernahmen
- Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“**
Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Kulturdenkmal „Evangelische Markuskirche“ (Ahornstraße 50, Flst.Nr. 0-10921/1). Die Kirche mit Gemeindegottesaal und Turm ist im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz geschützt. Aus dem DSchG ergibt sich die Verpflichtung, das Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- ### C Hinweise
- Rechtsvorschriften**
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden. Diese DIN-Normen werden zudem im Rathaus Weinheim, Obertorstraße 9, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Eingang F, zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 - Pflanzempfehlung**
Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbäumen

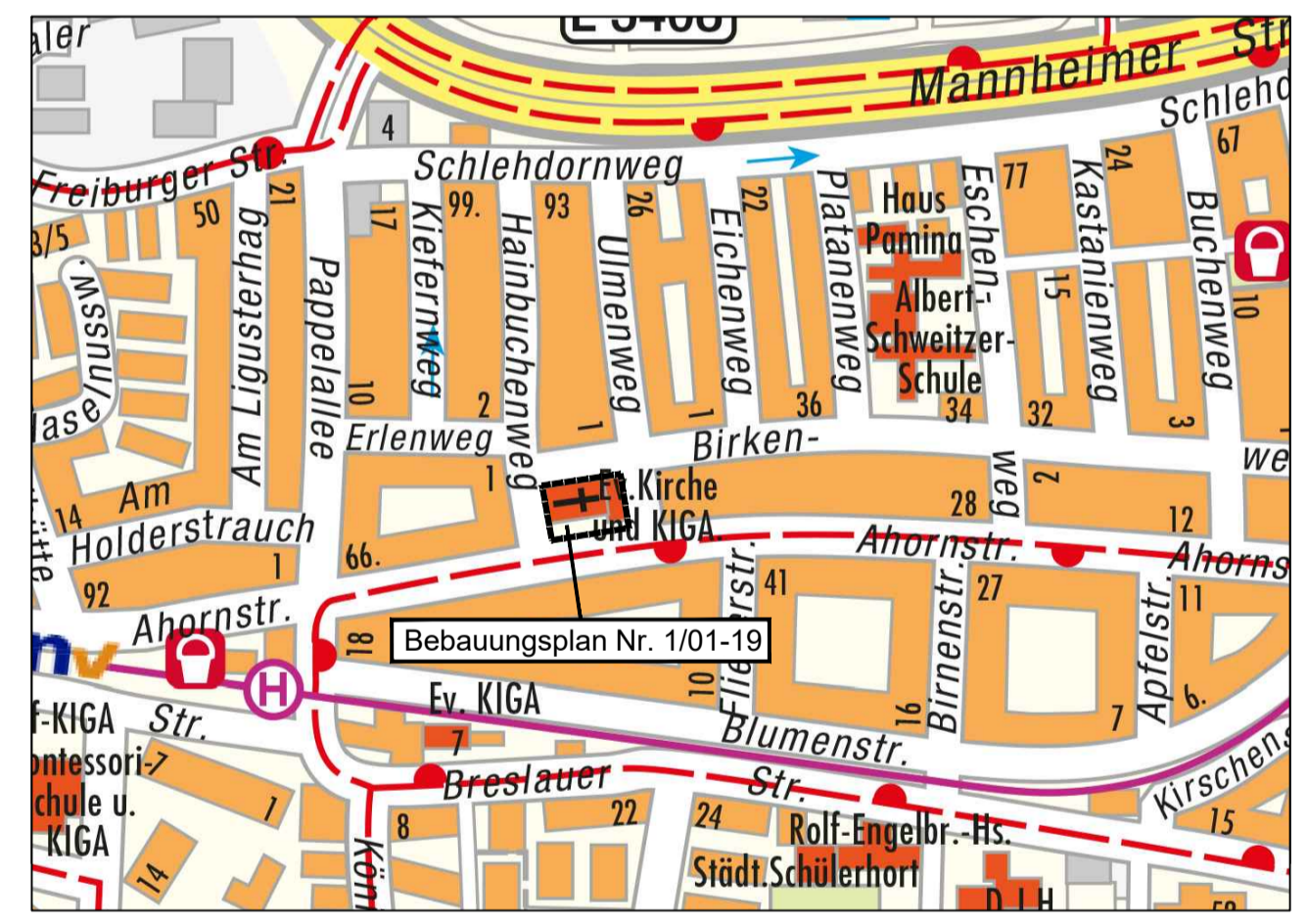
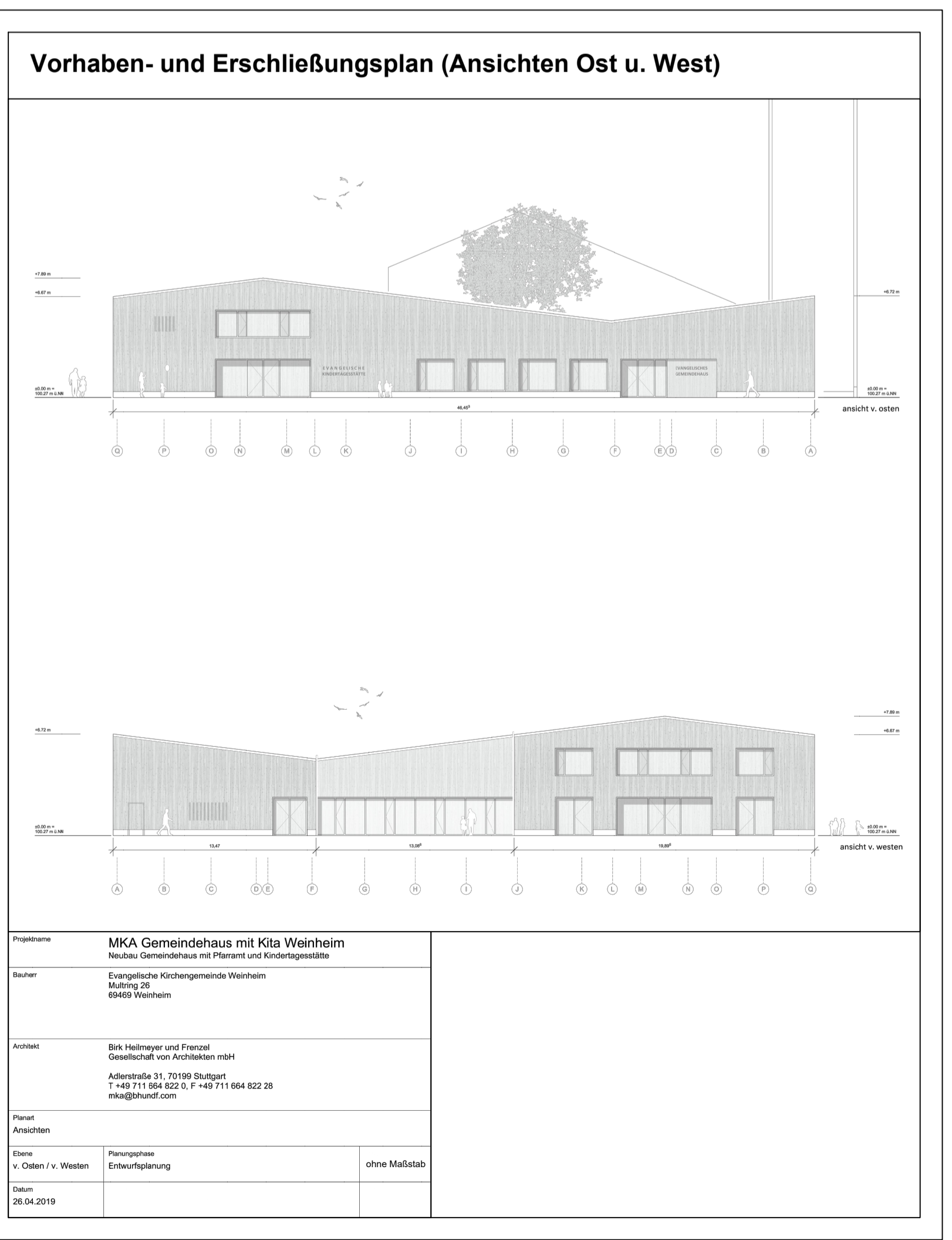
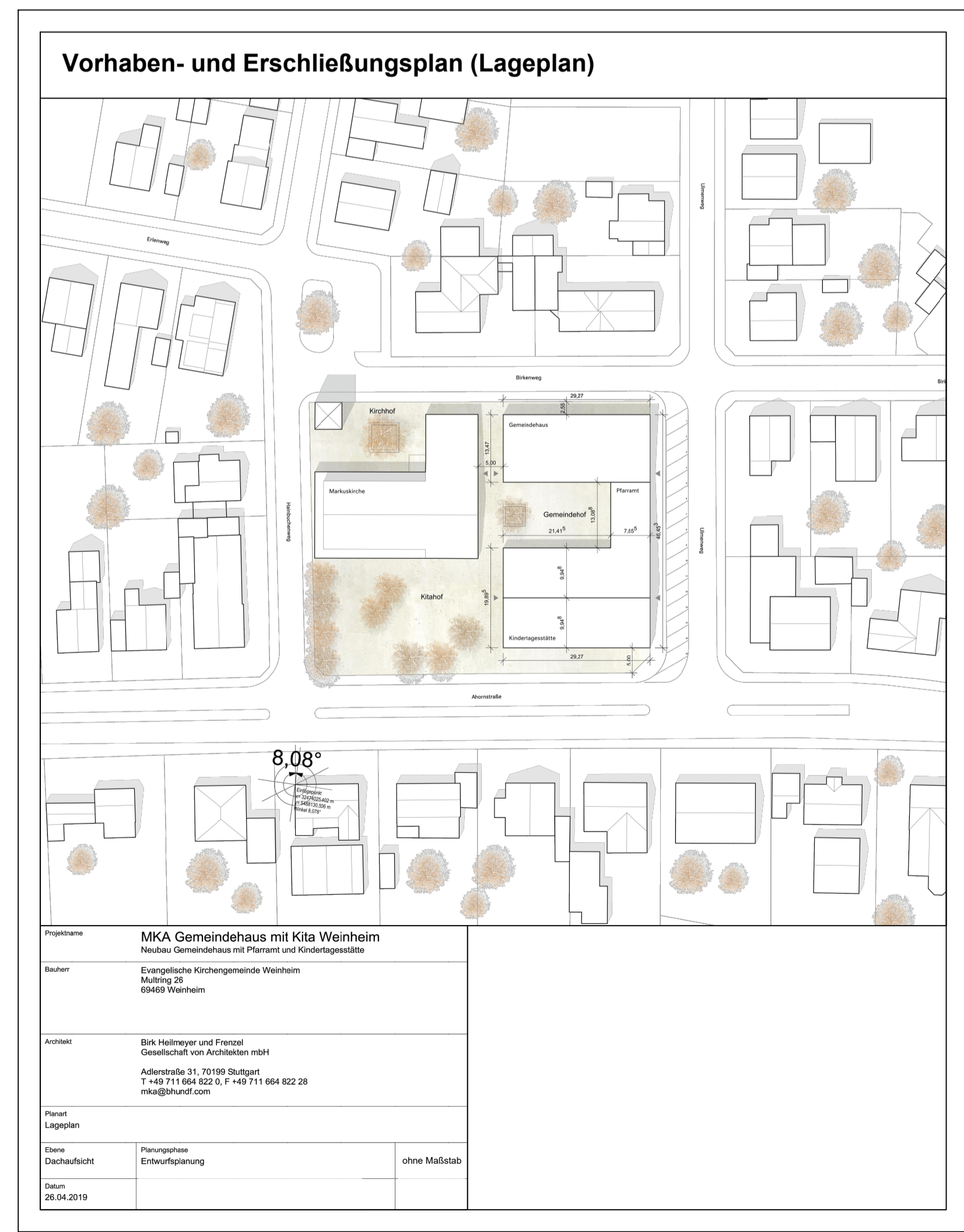
Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Silberlinde
Tilia tomentosa	

Artenliste zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern

Sträucher	Kornellkirsche
Cornus mas	Hasehnuß
Corylus avellana	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Wildapfel
Malus silvestris	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus padus	Purpurweide
Salix purpurea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	
 - Altlasten**
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- ### D Örtliche Bauvorschriften
- Photovoltaik- und Solarthermieanlagen**
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden integriert oder dachparallel anzubringen.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 LBO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

Verfahren (Fortsetzung)

Ausfertigung	Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen. Weinheim, 19.03.2021	gez. Just (Just) Oberbürgermeister	am 20.03.2021
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben		am 22.03.2021
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)		
Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.	gez. Meske (Meske) Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung		gez. Marx (Marx) Stadtbauamtsleiter	SB: PB



Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 06.05.2020
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 16.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 26.05.2020 bis 26.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom 26.05.2020 bis 26.06.2020
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 04.11.2020
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 07.11.2020
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 17.11.2020 bis 18.12.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 17.11.2020 bis 18.12.2020
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis 18.12.2020
Abwägung und Satzung (§ 1 Abs. 7 und § 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am 17.03.2021
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 17.03.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/01-19 und Örtliche Bauvorschriften für den Bereich "Markuskirchenareal"

Änderung von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 012 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Stand: 15.02.2021