



Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 16.11.2016
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 26.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 06.12.2016 bis 13.01.2017
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 Auslegung aufgefordert mit Schreiben	vom 01.12.2016 bis 13.01.2017
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 13.09.2017
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekannt gemacht	am 16.09.2017
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 26.09.2017 bis 27.10.2017
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 25.09.2017 bis 27.10.2017
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	am 14.03.2018
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 sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am 14.03.2018
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 14.03.2018
	Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	
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, 29.03.2018	
	gez. Bernhard Oberbürgermeister	

Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am 31.03.2018
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 07.05.2018
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2088)	
	Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)	
	Planzonenverordnung (PlanZV) 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 (LBauO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)	
	Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 99, 100), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)	
Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.	
	gez. Meske Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB: CC
	gez. Marx Stadtbauinspektor	

Legende

	Allgemeine Wohngebiete
	Füllschema der Nutzungsschablone Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse Max. Dachneigung Max. Gebäudehöhe Max. Deckenoberkante oberstes Vollgeschoss
	Baugrenze
	Rücksprünge von nicht Vollgeschossen
	Einfahrtbereich der Tiefgaragen-Zufahrt
	Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Lärmpegelbereiche
	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

A Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3)**
 - Allgemeine Zweckbestimmung**
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Allgemein zulässig sind:**
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig sind:**
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Unzulässig sind:**
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses jeweils als Höchstgrenze gemäß Planteilrag festgesetzt.
Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei fach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika. Technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Gebäudehöhe zulässig.
 - Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe wird als maximal zulässige Gebäudehöhe und als maximale Höhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses gemäß Planteilrag festgesetzt.
Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut. Bei fach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Attika. Technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Gebäudehöhe zulässig.
 - Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses**
Die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses (OK_{VG}) ist definiert als der oberste Punkt des obersten Vollgeschosses inklusive der entsprechenden Deckenkonstruktion.
 - Überschreitung der Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Nicht überdachte Stellplätze**
Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Cp) zulässig.
 - Überdachte Stellplätze (Carports)**
Überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Carports (Cp) zulässig.
 - Zufahrtbereich Tiefgarage**
Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Zufahrtbereich ist für die Zufahrt zu Tiefgaragen maßgebend. Zufahrten für Tiefgaragen außerhalb des Bereichs sind unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre**
Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- Dachbegrünung**
Fach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Überdeckungen von Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Von der gärtnerischen Anlage ausgenommen sind auf Dauer angelegte Funktionswege und -flächen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (DIN 4109-1: 2016-07), auszubilden, siehe nachfolgende Tabelle.
Tabelle 1 Lärmpegelbereiche, maßgeblicher Außenlärmpegel und erforderliches Gesamtschallschützmaß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016, Tabelle 7

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschallschützmaß des Außenbauteils (erf. R _{c,wa} in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7		
		Bettenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches	Bürosräume* und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Juli 2016 (DIN 4109-2: 2016-07) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schallschützmaß der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterabhängige, schalldämmende Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungswert einen Wert von 45 dB(A) einhält.

B Kennzeichnungen

- Bodenverunreinigungen im Bereich B1**
Innerhalb des im Plan markierten Bereichs B1 wurden in einer altlastenspezifischen Bodenuntersuchung Bodenverunreinigungen festgestellt. Es wurden PAK, Arsen und Sulfate nachgewiesen. Dies führt zu einer Einstufung eines Teils der Fläche als Z1.2 gemäß VwV Boden. Eine weitere Teilfläche des Bereichs wird als Z1.1 gemäß „Dihlmann“ eingestuft (siehe Kapitel 1.4.6 der Begründung).
Umkaufarbeiten auf den genannten Altstandorten mit Eingriffen in den Untergrund, Abtragsarbeiten sowie auch das Entfernen von Oberflächenverfestigungen sind generell durch ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten, um potentielle Schadensbereiche direkt erfassen und ordnungsgemäß beseitigen zu können. Weiterhin sind Baumaßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenverunreinigungen im Bereich B2**
Innerhalb des im Plan markierten Bereichs B2 wurden in einer altlastenspezifischen Bodenuntersuchung PCB festgestellt. Der Prüfwert nach BImSchV für den Wirkungspfad Boden → Mensch Nutzungsbereich Kinderspielfläche wurde überschritten. Für den Nutzungsbereich Wohnen wird der Prüfwert eingehalten (siehe Kapitel 1.4.6 der Begründung).

C Hinweise

- DIN-Normen**
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 51, Weinheim) eingesehen werden.
- Überflutungsflächen**
Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befinden sich Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der Falle eines extremen Hochwassers (H₁₀₀) überflutet werden kann. Grundstückseigentümer sollen sich gegen Schäden an Gebäuden, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten sichern.

D Satzung über Örtliche Bauvorschriften

- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Rücksprünge gegenüber Außenkanten**
Oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, müssen an mindestens zwei Seiten um mindestens 2,5 m von der Außenkante des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.
 - Rücksprünge gegenüber Baugrenzen (WA1 und WA3)**
Für Gebäude im WA 1 und WA 3 müssen die in D1.1 vorgeschriebenen Rücksprünge gegenüber den im Plan markierten Baugrenzen erfolgen.
 - Maximale Dachneigung**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Gebäude mit Dächern mit einem Neigungswinkel von maximal 10° zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Gebäude mit Dächern mit einem Neigungswinkel von maximal 25° zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen dürfen die maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**
Bei der Errichtung von Gebäuden ist die folgende Anzahl von Stellplätzen herzustellen:
 - Je Wohninheit bis 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz
 - Je Wohninheit über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze
- Außenantennen**
Im Plangebiet sind maximal 2 Außenantennen pro Gebäude zulässig.
- 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 € geahndet werden.

Bebauungsplan Nr. 1/01-16 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Ehemalige Zulassungsstelle/Wormser Straße"

zugleich Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 049 "Über die Flurstücke 10022 und 10023/2 (ehem. DJK Gelände)" innerhalb des Geltungsbereichs

Stand: 19.02.2018 SD-Nr.: 027/18