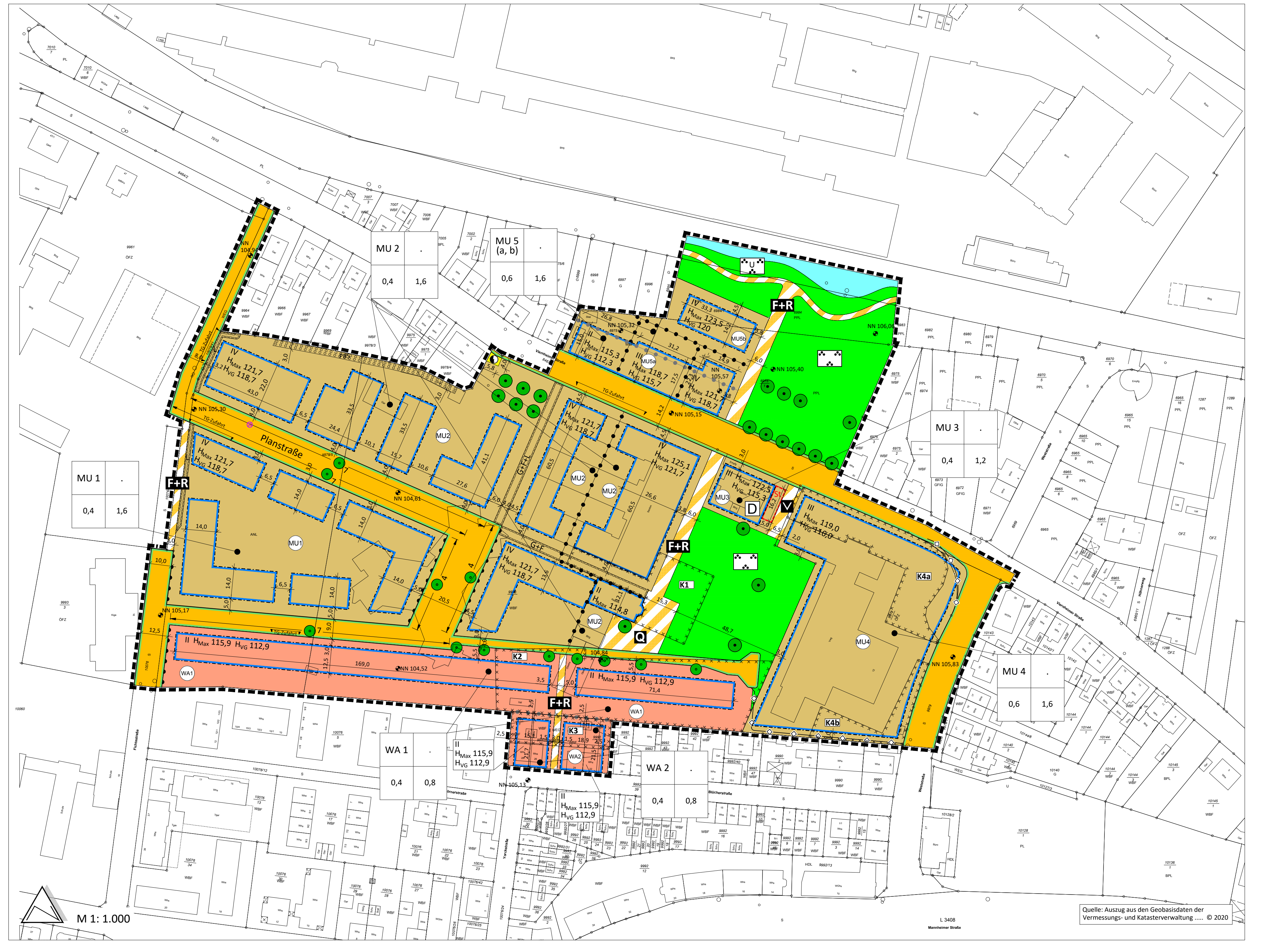
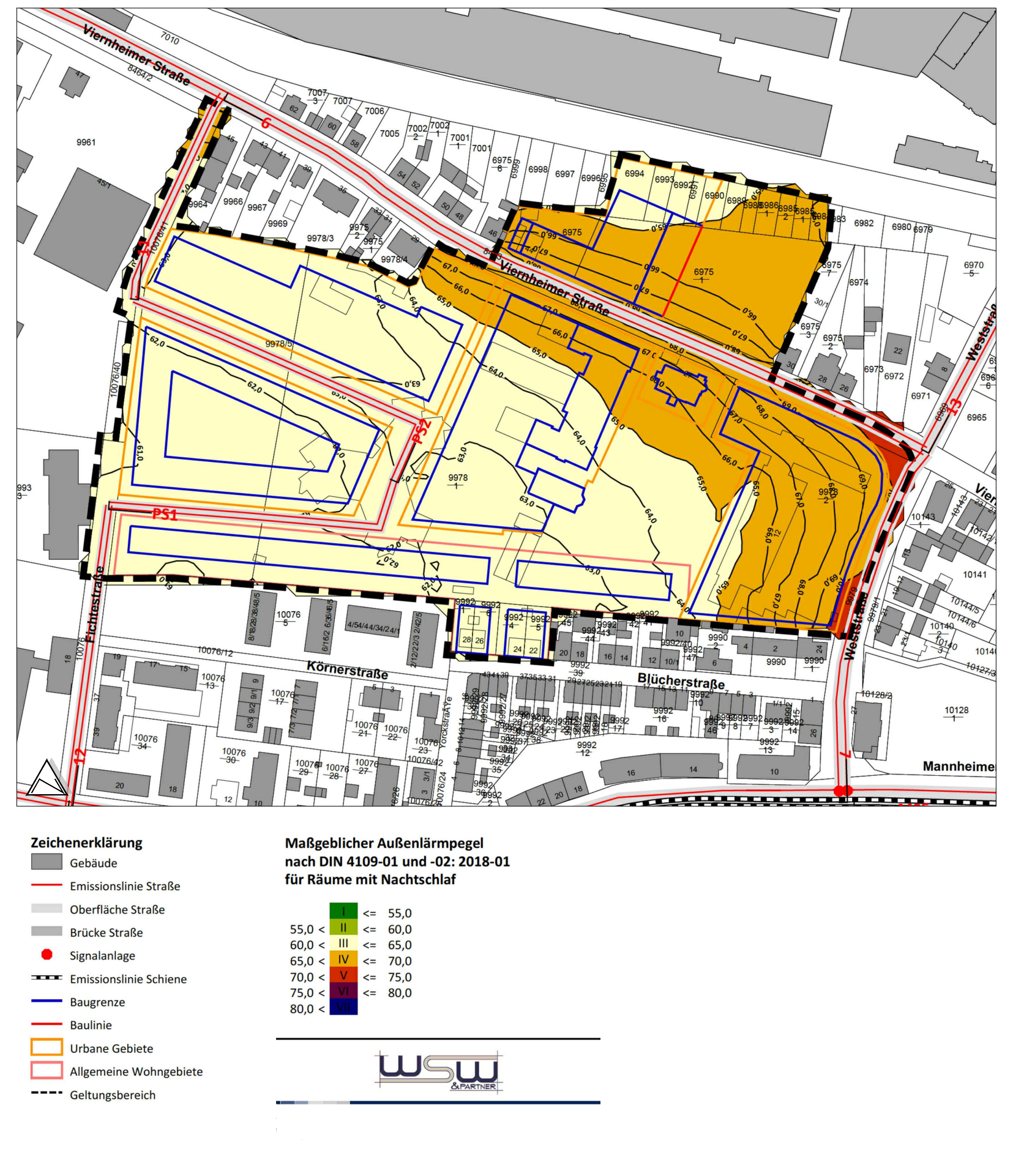
Stadt Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/02-16 "Viernheimer Straße/ Fichtestraße"

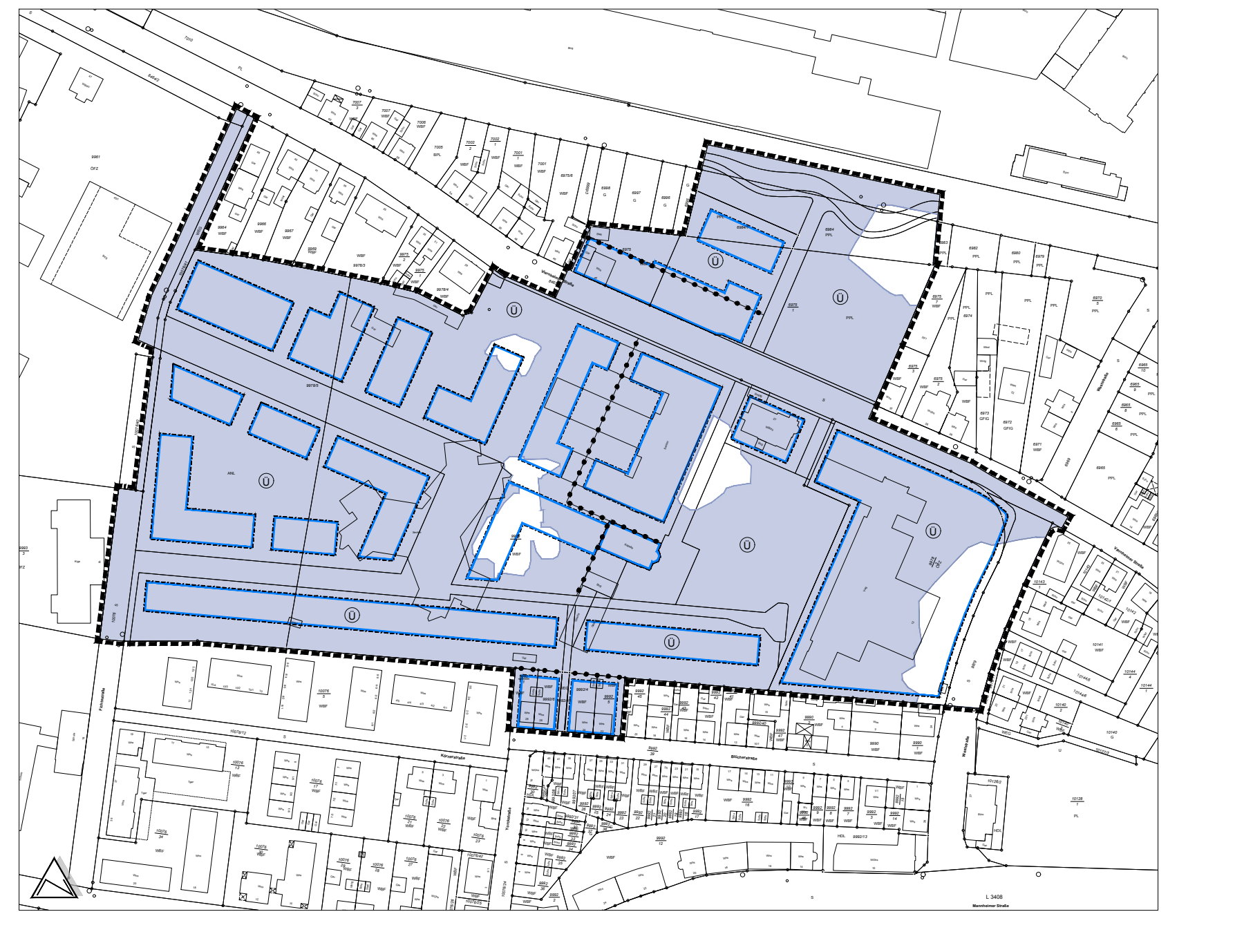


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung ..... © 2020

Beikarte 1: Verkehrslärm im Plangebiet (Nacht) (M 1: 2.000)



Beikarte 2: Überflutungsflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) innerhalb des Geltungsbereiches (M 1: 2.000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MU	Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstzahl
III	Anzahl der Vollgeschosse (z. B. 3)
H_{Max}	Maximale Gebäudehöhe in Meter über NN
H_{VG}	Maximale Höhe aller Vollgeschosse in Meter über NN

Baulinien, Baugrenzen:

‐‐‐‐	Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen

🟧	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
▨	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Straßenbegrenzungslinie
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Zweckbestimmung: Fußgänger- und Radverkehr
Q	Zweckbestimmung: Quartiersplatz
TG-Zufahrt	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
• • • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

🟨	Versorgungsfläche Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

🟩	Öffentliche Grünfläche
⁖	Zweckbestimmung: Parkanlage
U	Zweckbestimmung: Parkanlage-Uferrandbereich

Wasserflächen

▭	Wasserfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

●4	Anpflanzen einer Baumreihe mit Angabe der Mindestanzahl der Bäume, z. B. 4, Standort variabel
●	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhaltung von Bäumen
PBS	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

G+F	Mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Fläche
G+F+L	Mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Fläche sowie mit Leitungsrecht beschränkt auf Stromleitungen zu belastende Fläche
L	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
•–•–•–•	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen)
∘–∘–∘–∘	Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG unterliegt
Ü	Überflutungsfläche (HQ extrem)

Hinweise

⊗	Brunnen
NN 104,61	Höhenpunkte Bestand Höhe in Meter über NN (über NormalNull)
—◇——◇—	Unterirdische Leitung

Kennzeichnungen

× × ×	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
K1	Kennzeichnung 1: Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen
K2	Kennzeichnung 2: Mit Quecksilber und Cyanid belastete Flächen
K3	Kennzeichnung 3: Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren
K4a	Kennzeichnung 4a: Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren
K4b	Kennzeichnung 4b: Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren

Nutzungsschablone

MU 4	.		Art der baulichen Nutzung	.
0,6	1,6		GRZ	GFZ

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet

1.1.1 Urbanes Gebiet MU 1 bis 4

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis 4 sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

In MU 1, MU 2 und MU 3 sind in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Nutzungen zugelassen werden.

1.1.2 Urbanes Gebiet MU 5 (mit den Teilbereichen MU 5a und MU 5b)

Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO wird das urbane Gebiet MU 5 in die Teilgebiete MU 5a und MU 5b wie folgt gegliedert:

Urbanes Gebiet MU 5a (südlicher Bereich)

In dem Urbanen Gebiet MU 5a sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet MU 5b (nördlicher Bereich)

In dem Urbanen Gebiet MU 5b sind die folgenden gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Wohnungen, Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie
- Tankstellen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

1.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf in den Baugebieten MU 1, 2 und 5 durch die Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Hmax) sowie die maximale Höhe aller Vollgeschosse (HVG) sind durch Einschrieb in der Planzeichnung als absolute Höhe in Meter über NormalNull (NN) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe (Hmax) bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile eines Baukörpers. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.

Die festgesetzte maximale Höhe aller Vollgeschosse (HVG) bezieht sich auf die Oberkante der Decke des letzten Vollgeschosses einschließlich deren Abdeckung/ Verkleidung. Sofern geschlossene Brüstungen zur Ausführung kommen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.

Sofern geneigte Dächer zulässig sind, entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe (Hmax) der Firsthöhe sowie die maximale Höhe aller Vollgeschossen (HVG) der Traufhöhe.

Die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut, die Traufhöhe auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Fassade und Oberkante Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Für das Baugebiet MU 1 wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge von Gebäuden und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO von 45 m festgesetzt.

Für das Baugebiet WA 1 wird eine offene Bauweise mit einer maximalen Länge von Gebäuden und Hausgruppen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO von 50 m festgesetzt.

3.2 Baugrenzen

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Anlagen ist zulässig.

3.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Baugebieten MU 1, 2 und 5 dürfen Stellplätze grundsätzlich nur in Tiefgaragen untergebracht werden. Davon abweichend dürfen bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze auch oberhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden.

In MU 1 sind Stellplätze hinter der hinteren Baugrenze unzulässig.

In MU 3 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig.

In den Baugebieten MU 1 bis 5 sowie WA 2 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO zulässig.

Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen nur Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind zulässig. Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind unzulässig.

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude definiert.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Beikarte 1 auf der Planzeichnung dargestellt.

Beikarte 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbe- bzw. Anlagenlärm auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sowie der Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zu berücksichtigen.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 "Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen" (Ausgabe Mai 2009) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass im Einzelfall der maßgebliche Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 nachts eingehalten wird. Die Schutzwürdigkeit des urbanen Gebiets wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft. Die maßgeblichen Orientierungswerte in der Nacht betragen für

Allgemeine Wohngebiete	45 dB(A)
Urbane Gebiete	50 dB(A)

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit „G+F" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung mit „G+F+L" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht (beschränkt auf Stromleitungen) zugunsten der Stadtwerke Weinheim, zu belasten.

Die bauliche Ausführung der gekennzeichneten Fläche „G+F" und „G+F+L" ist flexibel möglich und muss nicht linear erfolgen, sofern diese eine mind. 3 m Breite aufweist und die Verbindungsfunktion gewährleistet ist.

Die in der Planzeichnung mit „L" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Weinheim zu belasten.

6 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenzufahrten im MU 1 und 2 sowie im WA 1 sind nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

7 Grundstückszufahrten für oberirdische Stellplätze

Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt für oberirdische Stellplätze mit maximal 7,5 m Breite zulässig. Weitere Zufahrten können zugelassen werden, wenn sie mindestens 30 m voneinander getrennt sind.

8 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkanlage - Uferrandbereich sind als Grünflächen parkartig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen ist zulässig.

Die Flächen sind wie folgt herzustellen:

- Der Anteil der befestigten Flächen ist auf max. 40 % der Gesamtfläche zu beschränken. Als befestigte Flächen gelten Wege, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Spielplatzanlagen und sonstige Freizeiteinrichtungen ohne Begrünung
- Mind. 60 % der Fläche sind als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Artenschutzmaßnahmen für Vögel

In den Urbanen Gebieten sind je Neubau mind. eine künstliche Nisthilfe für den Mauersegler und ein Koloniekasten für den Haussperling zu integrieren.

Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse

In den Urbanen Gebieten sind je Neubau mind. ein Fledermaus -Ganzjahresquartier zu integrieren.

Die Kästen sind fach- und sachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Im Geltungsbereich sind zur Beleuchtung von Straßen, Wegen, Plätzen und Gebäuden lediglich (insektendicht) eingehauste Leuchten (ohne UV-Emissionen) mit durch Abschirmung zielgerichteter Abstrahlrichtung in den unteren Halbraum und einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiß) zu verwenden.

9.4 Dacheindeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

10 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage und Parkanlage-Uferrandbereich

Die zu begrünenden Flächen der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Parkanlage - Uferrandbereich sind wie folgt herzustellen:

- 15 % der Grünfläche sind mit Laubgehölzen (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 - Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, flächig zu bepflanzen.
- Innerhalb der Grünfläche sind mind. 25 standortgerechte Bäume (vgl. Pflanzliste A2 - Hinweis E.23) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei gilt:
  - o mind. 50 % einheimische Bäume
  - o 50 % mind. Bäume 2. Ordnung
  - o Mindeststammumfang bei Pflanzung StU 20-25 cm 1. oder 2. Ordnung und StU 18-20 cm für Bäume 3. Ordnung

Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ und bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m³ je Baum umfassen.

Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Grundstückseingrünung in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5

Die Grundstücksfreiflächen (gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht beanspruchte Fläche) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Je 130 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein standortgerechter Baum mind. 3. Ordnung (vgl. Pflanzliste A2, A3 oder C - Hinweis E.23), Solitär, mindestens 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m³, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ und bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ umfassen.
- Je 10 m² Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Strauch (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 - Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Gehölze (vgl. Pflanzliste A, B, C - Hinweis E.23) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Grundstücksbegrünung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

- Je Wohneinheit ist mind. ein standortgerechter Baum mind. 3. Ordnung (vgl. Pflanzliste A2, A3 oder C - Hinweis E.23), Solitär, mindestens 3mal verpflanzt, Mindeststammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 3. Ordnung mind. 12 m³, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ und bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ umfassen.
- Je 20 m² Grundstücksfreifläche ist ein standortgerechter Strauch (vgl. Pflanzenliste B1 und B2 - Hinweis E.23), mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm, zu pflanzen.

Es sind zu mindestens 50 % einheimische Gehölze (vgl. Pflanzlisten A, B, C - Hinweis E.23) zu verwenden. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Vorhandene Gehölze und aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist zulässig, solange diese innerhalb der geplanten Vorgartenflächen bleiben.

10.4 Begrünung der Vorgärten in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 5

Vorgärten sind zu mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze sowie Müllsammelbehälter zulässig.

10.5 Flächen für Anpflanzungen

Die Pflanzbindungsfläche PBF ist wie folgt herzustellen:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind 2-reihig freiwachsende Laubsträucher (mind. 2mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) (vgl. Pflanzliste B - Hinweis E.23) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Herstellung von Nebenanlagen sowie offene und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Anpflanzfläche PBF unzulässig.

10.6 Tiefgaragenbegrünung

Nicht überbaute Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,5 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. Im Bereich von Baumanpflanzungen muss die Substratschicht mindestens 0,7 m betragen. Diese Höhe kann auch durch Aufhügelungen hergestellt werden.

10.7 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer bis 10° Neigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika usw. auf max. 75 % reduziert werden. Die Substratschicht muss mind. 10 cm aufweisen und ist als Gräser- und Kräutervegetation zu gestalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist möglich, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche gesichert ist.
Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

10.9 Anpflanzung von Straßenbäumen

Die Planstraße ist gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung (vgl. Pflanzliste A1 - Hinweis E.23) zu bepflanzen. Wenn nicht durch andere Festsetzungen geregelt, müssen die Bäume bei Pflanzung einen Mindeststammumfang STU von 20-25 cm aufweisen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 36 m³ und bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ je Baum umfassen.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, soll eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben.

11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind durch Anpflanzung mit Bäumen 1. Ordnung (vgl. Pflanzliste A1 oder A2 - Hinweis E.23) gleichwertig in folgenden Qualitäten zu ersetzen:

- Mindeststammumfang 25-30 cm, mindestens 3mal verpflanzt.

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 36 m³/Baum umfassen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

12.1 Dachform

In den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 sowie WA 1 sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.

12.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse in den Baugebieten MU 1, 2, 4 und 5 sind an mindestens einer Seite jeweils um das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

An den übrigen Seiten müssen Staffelgeschosse von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 0,5 m zurückversetzt sein.

13 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

14 Standplätze für Abfallbehältnisse

Standorte für Restmüll und Wertstoffbehälter sind entweder nur in von außen zugänglichen Räumen innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen zulässig oder durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft abgeschirmt wird.

15 Anzahl notwendiger Stellplätze

Abweichend von § 37 LBO wird die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze wie folgt festgesetzt:

- für Wohnungen bis zu 80 m² Wohnungsfläche: 1 Stellplatz je Wohnung
- für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnungsfläche: 2 Stellplätze je Wohnung.

Als Wohnungsfläche gilt die Fläche einer Wohnung, gemessen an der Innenkante der Außenwände einer jeden Wohnung.

Der Stauraum vor Garagen sowie sonstige gefangene Stellplätze können als Stellplätze angerechnet werden, sofern sie eine Länge von mindestens 5,0 m haben und die dahinter liegende Garage bzw. Stellplätze zur gleichen Wohneinheit gehört.

16 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.

C. KENNZEICHNUNGEN

17 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hierzu zählen:

1. Brand-Schaumeinsatzstelle Mit Per-/ Polyfluorierten Chemikalien (PFC) belastete Flächen (K1)

Durch ein Brandereignis aus dem Jahr 2012 auf dem Gelände, kam es zum Einsatz von Feuerlöschschaum. Im näheren Umfeld wurden in 3 Bohrpunkten Überschreitungen der Prüfwerte für PFC nachgewiesen. Es besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form einer Durchführung einer eingrenzenden Untersuchung in die Tiefe und Fläche. Der Untersuchungsrahmen sowie die abzuleitenden Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde sowie dem Gesundheitsamt abzustimmen.

2. Mit Quecksilber und Cyanid belastete Fläche (K2)

Im Bereich der Kennzeichnung K2 wurde ein lokal erhöhter Schadstoffgehalt, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK, Quecksilber und Cyanid gesamt detektiert. Es besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. In den belasteten Bereichen sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der BG Bau zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.

3. Flächen mit deutlichen Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K3)

Innerhalb des WA 2 (Bereich K3) besteht aufgrund der Überschreitung der Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Wohnen und Kinderspielflächen (0,5 mg/kg) um bis zu 1,4 mg/kg sowie für Nutzpflanzen (1,0 mg/kg) um bis zu 0,9 mg/kg ein unmittelbarer Handlungsbedarf in Form eines Bodenaustauschs der nicht versiegelten Flächen (Sanierung/Dekontamination) in einer Tiefe von mind. 60 cm. Ein bedenkenloser Nutzpflanzenanbau ist ohne vorherigen Bodenaustausch nicht möglich.
Eine Umsetzung der Sanierung ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

4. Flächen mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren (K4a und 4b)

Auf den Flächen (K4a und K4b) bestehen Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsformen Wohnen und Kinderspielflächen (um bis zu 0,2 mg/kg).
Für diese Nutzungsformen (Wohnnutzung oder Kinderspielflächen) besteht ein Handlungsbedarf in Form einer Sicherung bzw. Sanierung (Dekontamination). Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde und dem Gesundheitsamt abzustimmen.

D. Nachrichtliche Übernahme

18 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Bereichs, der Falle eines extremen Hochwassers (HQ_{extrem}) überflutet werden kann (siehe Beikarte 2).

Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Gebäude, die durch eine Überflutung sowie durch auftretendes Druckwasser verursacht werden könnten, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

E. HINWEISE

19 Notwasserbrunnen

Der noch an die Notwasserversorgung der Stadt Weinheim angeschlossene Brunnen (siehe Planzeichnung) ist in seinem jetzigen Zustand zu erhalten. Während der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Notwasserbrunnen nicht beschädigt oder verunreinigt wird.

20 Bodenschutz und altlastenrechtliche Anforderungen

Die Analyseergebnisse von 2018 des Hydrologischen Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH ergaben für die untersuchten Mischproben großflächig eine Einstufung in die Qualitätsstufen Z 0 (Lehm/Schluff) bis Z 1 (Z1.2 für PAK) der VWV Boden. Eine Einstufung in die Einbauklasse Z 2 (Untersuchung 2018) bzw. >Z 2 (Untersuchung 2016/ 2017; Büro Schwarz und Weber) war nur punktuell zu beobachten.

Aufgrund lokal erhöhter Schadstoffgehalte, vor allem der Parameter Schwermetalle und PAK bzw. in Untersuchung 2016/2017 auch Cyanid gesamt, besteht bei Aushubmaßnahmen eine Entsorgungsrelevanz. Dabei sollten die besonders auffälligen Bereiche innerhalb der Auffüllung (Einstufung Z 2, > Z 2) vom übrigen Aushubmaterial separiert, deklariert und fachgerecht entsorgt werden. Für das Material der Qualitätsstufe Z 1 kann eventuell eine Verwertung vor Ort erfolgen. Dies ist im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Bei Bodeneingriffen und Bodenbewegungen sind unter bodenschutz- und altlastenrechtlichen Aspekten folgende Punkte zu beachten:

- Sämtliche Eingriffe in den Untergrund (Auffüllung/Boden) sind kontinuierlich durch ein in der Altlastenbearbeitunq fachkundiges Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten.
- Vorhandener Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden bzw. die Auffüllung getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ein ordnungsgemäßer Umgang mit kontaminiertem und entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zwecks Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen (Nutzungseinschränkungen/zukünftige Gefährdungen) ist zu gewährleisten. Anfallendes Aushubmaterial ist getrennt nach Oberboden, kontaminierter Auffüllung/kontaminierten Bodenhorizonten und natürlich anstehendem (Unter-)Boden unter permanenter Aufsicht des Altlastengutachters fachgerecht zu separieren und bis zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung/ Beseitigung) tagwasserdicht auf dem Gelände zwischenzulagern.
- Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf zusätzliche Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
- Sofern ein Einbau von Fremdmaterial notwendig wird, sind neben den baugrund-technischen Anforderungen die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial hinsichtlich der Qualität des Verfüllmaterials zu beachten.
- In belasteten Bereichen (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), sind beim Bodenaushub im Hinblick auf den Arbeitsschutz die Auflagen der Berufsgenossenschaft (BG Bau, DGUV-Regel 101-004, ehemals BGR 128) zum Arbeiten in kontaminierten Bereichen einzuhalten.
- Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Eine Niederschlagswasserversickerung über die kontaminierte Auffüllungsschicht und/oder die bestehenden gekennzeichneten Belastungsflächen ist nicht zulässig.
- Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser/ Dachflächenwasser stattfinden soll, ist die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen im Vorfeld nachzuweisen. Für die Durchführung der Untersuchungen ist ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden können. Ansonsten ist das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

21 Hinweis zum Schallschutz

Im Bebauungsplan werden in dem Zeitbereich Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, in dem die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", vom Mai 1987 überschritten werden. Die Vorgaben der baurechtlich eingeführten Fassung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind für die (Zeit-)Bereiche ohne Festsetzungen (hier am Tag) zu beachten.

22 Kulturdenkmal Wüstung Katzweiler

Das Plangebiet liegt im Bereich der vermuteten Wüstung Katzweiler (KD nach § 2 DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmäler besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

23 Pflanzenlisten

Heimische Gehölzarten sind mit "E" gekennzeichnet

Giftige bis stark giftige Arten sind mit * gekennzeichnet

Vorschlagsliste A1 – Straßenbäume

E	Acer campestre und Sorten	Feldahorn
E	Acer platanoides in Sorten, z.B. 'Fairview'	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Alnus x spaethii	Purpurerle
E	Carpinus betulus 'Frans Fontaine', 'Fastigiata' und 'Lucas'	Hainbuche
E	Fraxinus excelsior	Esche
	Fraxinus ornus	Blumen-Esche
E	Quercus petraea	Traubeneiche
E	Quercus robur	Stieleiche
E	Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
	Tilia tomentosa	Silberlinde
E	Ulmus 'Columella'	Ulme
E	Ulmus 'Lobel'	Ulme
E	Ulmus 'Rebona'	Ulme

Vorschlagsliste A2 – Anlagenbäume (Parkbäume, ergänzend zur Straßenbaumliste)

E	Acer campester 'Elsrijk'	Feldahorn
E	Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
E	Acer platanoides 'Colummnare'	Säulenahorn
E	Acer platanoides 'Emerald Queen'	kegelförmiger Spitzahorn
E	Acer platanoides 'Summershade'	Spitzahorn
E	Alnus glutinosa	Schwarzerle
E	Betula pendula	Sandbirke
E	Carpinus betulus	Hainbuche
E	Castanea sativa	Edelkastanie
E	Fagus sylvatica	Rotbuche
E	Fraxinus excelsior	Esche
	Fraxinus ornus	Blumen-Esche
	Magnolia loebneri ´Merrill`	Große Stern-Magnolie
	Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
E	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus subhirtilla `Autumnalis`	Winterkirsche
E	Pyrus pyraster	Gemeine Birne
E	Prunus padus	Trauben-Kirsche
E	Quercus petraea	Traubeneiche
E	Quercus robur	Stieleiche
E	Salix alba	Silberweide
E	Salix caprea	Salweide
E	Salix rubens	Fahlweide
	Sorbus aria `Magnifica`	Mehlbeere
E	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia tomentosa	Silberlinde
E	Ulmus minor	Feldulme

Vorschlagsliste A3 – Bäume für Standorte ohne Bodenanschluss

E	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
E	Sorbus aria 'Majestica'	Schrim-Mehlbeere
E	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
E	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Vorschlagsliste B1 – Sträucher

E	Acer campestre	Feldahorn
	Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
E	Carpinus betulus	Hainbuche
E	Cornus mas	Kornellkirsche
E	Cornus sanguinea*	Echter Hartriegel
E	Corylus avellana	Haselnuss
E	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
E	Crataegus monogyna	Weißdorn
E	Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
E	Frangula alnus*	Faulbaum
E	Ligustrum vulgare*	Rainweide
E	Malus silvestris	Wildapfel
E	Mespilus germanica	Echte Mispel
E	Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
E	Prunus spinosa	Schlehe
E	Rosa canina	Hundsrose
E	Salix caprea	Salweide
E	Salix cinerea	Grauweide
E	Salix purpurea	Purpurweide
E	Salix triandra	Mandelweide
E	Salix viminalis	Korbweide
E	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
E	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vorschlagsliste B2 – Sträucher für Standorte ohne Bodenanschluss

E	Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
E	Cornus sanguinea*	Echter Hartriegel
E	Corylus avellana	Haselnuss
E	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
E	Ligustrum vulgare	Rainweide
E	Prunus mahaleb	Steinweichsel
E	Prunus spinosa	Schlehe
E	Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
E	Salix caprea	Salweide
E	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Vorschlagsliste C – Obstbäume

Apfelbäume
Brettacher
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Schöner von Herrnhut
Hauxapfel
Boikenapfel
Bittenfelder
Maunzenapfel
Kaiser Wilhelm
Engelsberger
Topaz

Pflaumenbäume
Bühler Frühzwetsche
The Czar Pflaume
Graf Althans Reineclaude
Katinka Zwetschge

Birnbäume
Gellerts Butterbirne
Bayrische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne
Paulsbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geishirtle

Kirschbäume
Burlat
Hedelfinger
Regina
Büttners rote Knorpelkirsche

Sonstige
Walnuss

24 Unterirdische Leitungen

Gemäß Planzeichnung befinden sich unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen der Telekom sowie der Stadtwerke Weinheim im Geltungsbereich.

25 DIN-Normen und Regelwerke

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können sowohl in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) als auch im Amt für Baurecht und Denkmalschutz (Rathaus/Schloss, Obertorstraße 9) eingesehen werden.

Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	18.10.2017
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	28.10.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom bis	07.11.2017 07.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger 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	03.11.2017
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	07.12.2017
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	20.05.2020
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	23.05.2020
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	02.06.2020 03.07.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	29.05.2020
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	03.07.2020
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	11.11.2020
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	11.11.2020
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, 26.11.2020 .... gez. Just 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.	am	05.12.2020
	Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.		
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	07.12.2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 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. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)

Dem Bebauungsplan liegt das Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.

....
gez. Meske
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

FIRU
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

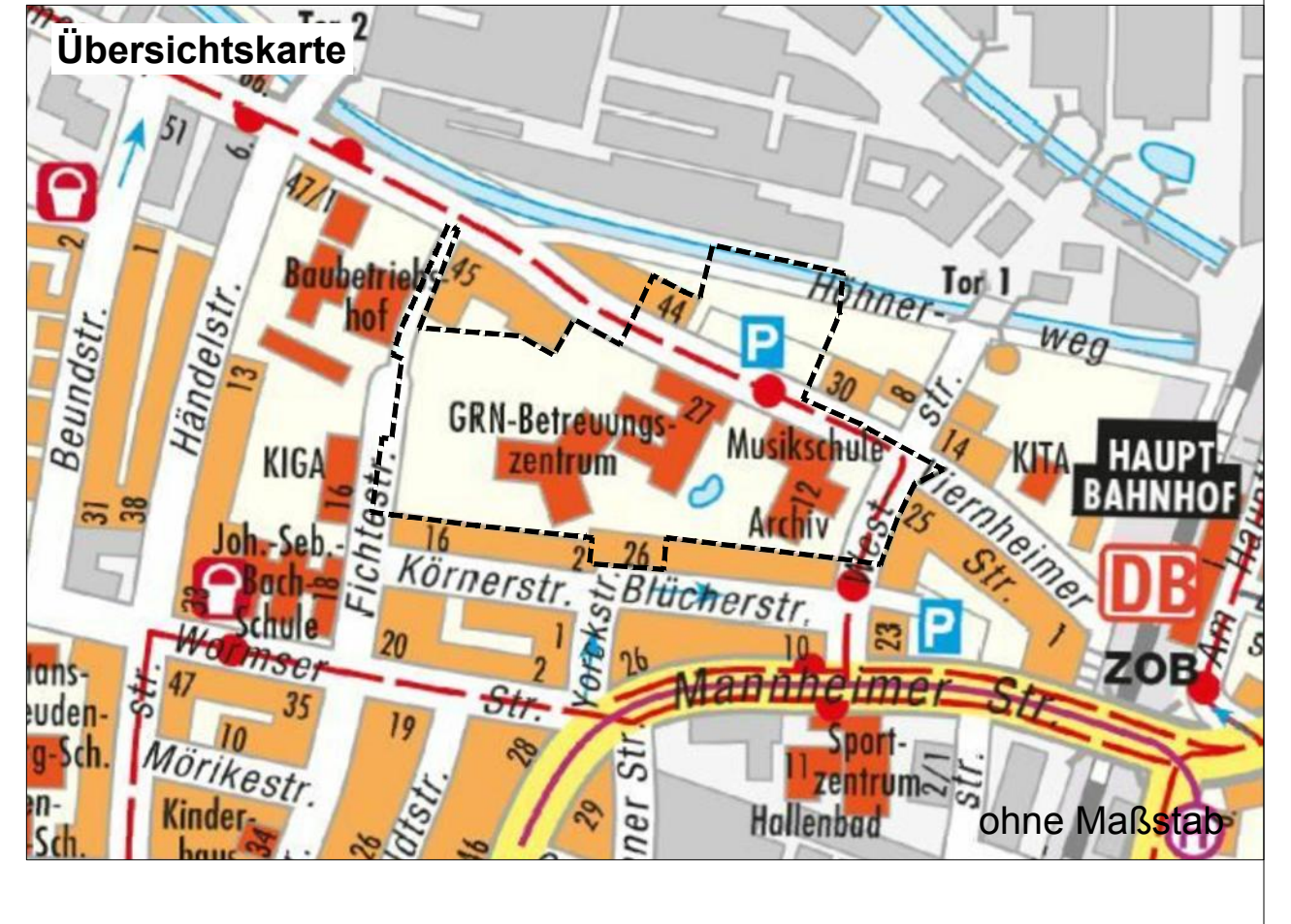
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de www.firu-mbh.de

SB: br/ kw
CAD: st

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

SB: AB

....
gez. Marx
Stadtbaudirektor



Bebauungsplan Nr. 1/02-16 und
Örtliche Bauvorschriften
-Satzungsfassung-
für den Bereich
"Viernheimer Straße/ Fichtestraße"

zugleich Außerkraftsetzen von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 013-alt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans

Stand: 16.10.2020 **SD-Nr.: 135/20**