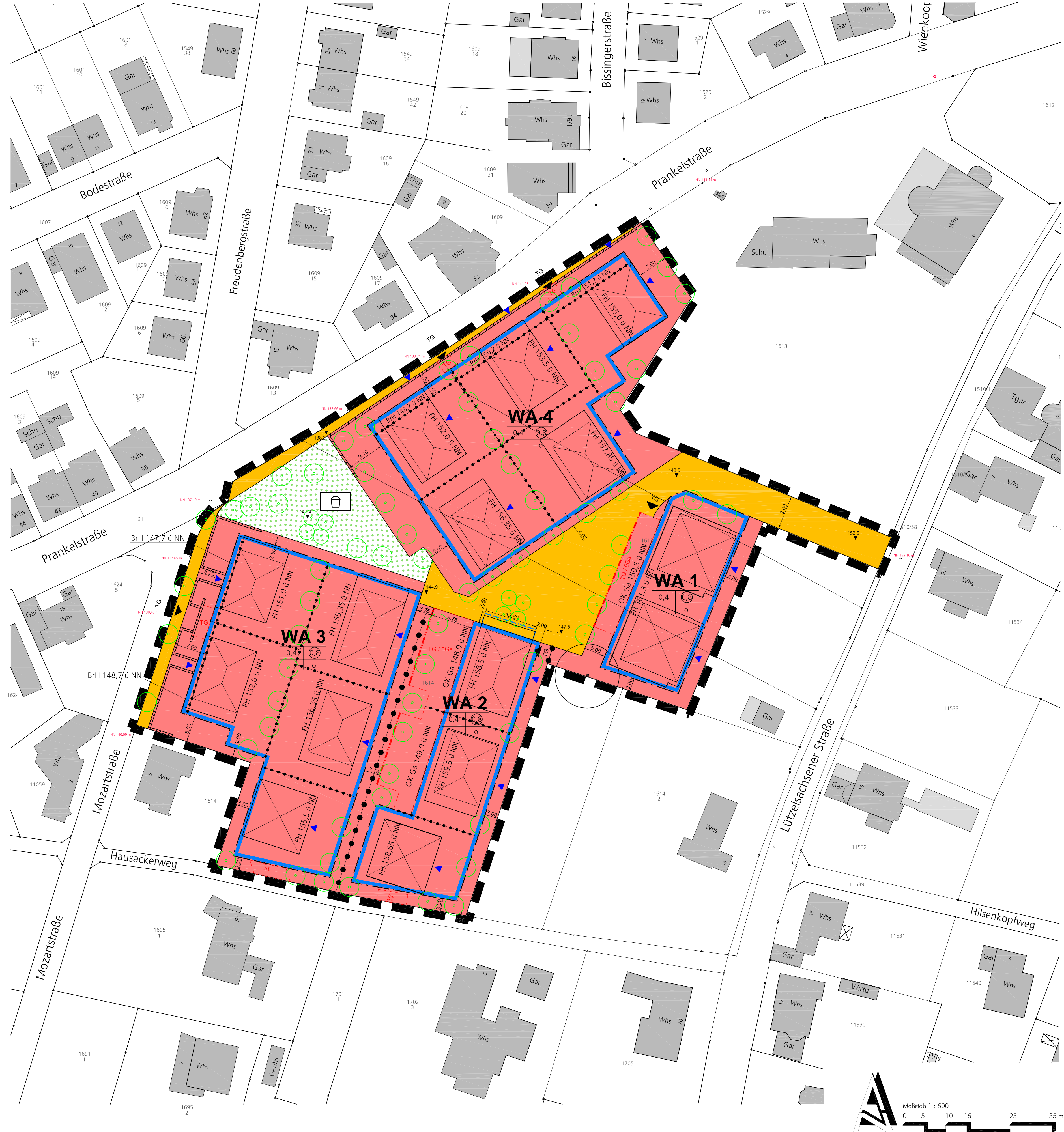


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118 "Prankelstraße - Mozartstraße" und Satzung über örtliche Bauvorschriften



Zeichnerische Festsetzungen:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

z.B. FH=155, m/NN maximal zulässige Gebäudehöhe

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze
Baugrenze für bauliche Anlagen oberhalb des EG
Baulinie für Tiefgaragen bzw. erdüberdeckte Garagen

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfächen
Zu- und Abfahrten Tiefgarage
erforderliche Stützmauer

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltender Baum

sonstige Pflanzzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete WA
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (Gebäudehöhen) innerhalb eines Baugebietes WA
Umgrenzung von Stellplätzen, Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestandshöhe

Nutzungsschablone:

WA 3 Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Bauweise

Darstellung ohne Rechtscharakter

geplantes Gebäude
geplanter Baum
geplanter Hauszugang / Treppenaufgang
geplante Ausbauhöhe

ENTWURFS- UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planschrieb wird gemäß

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

festgesetzt:

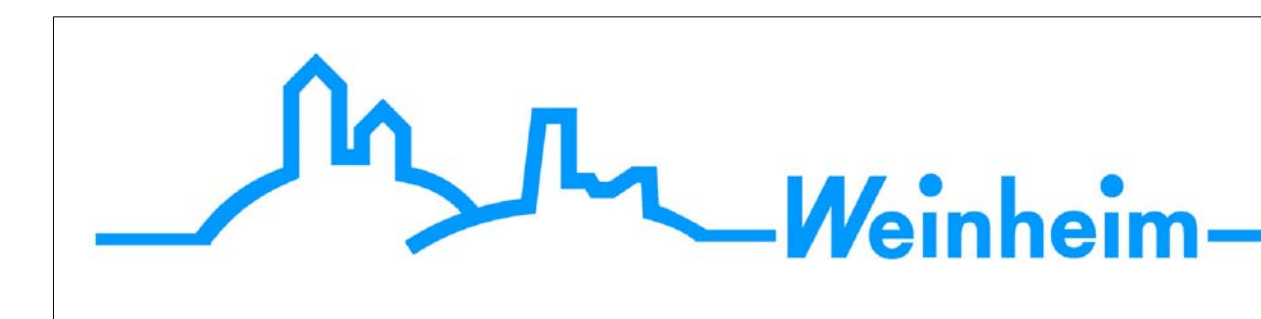
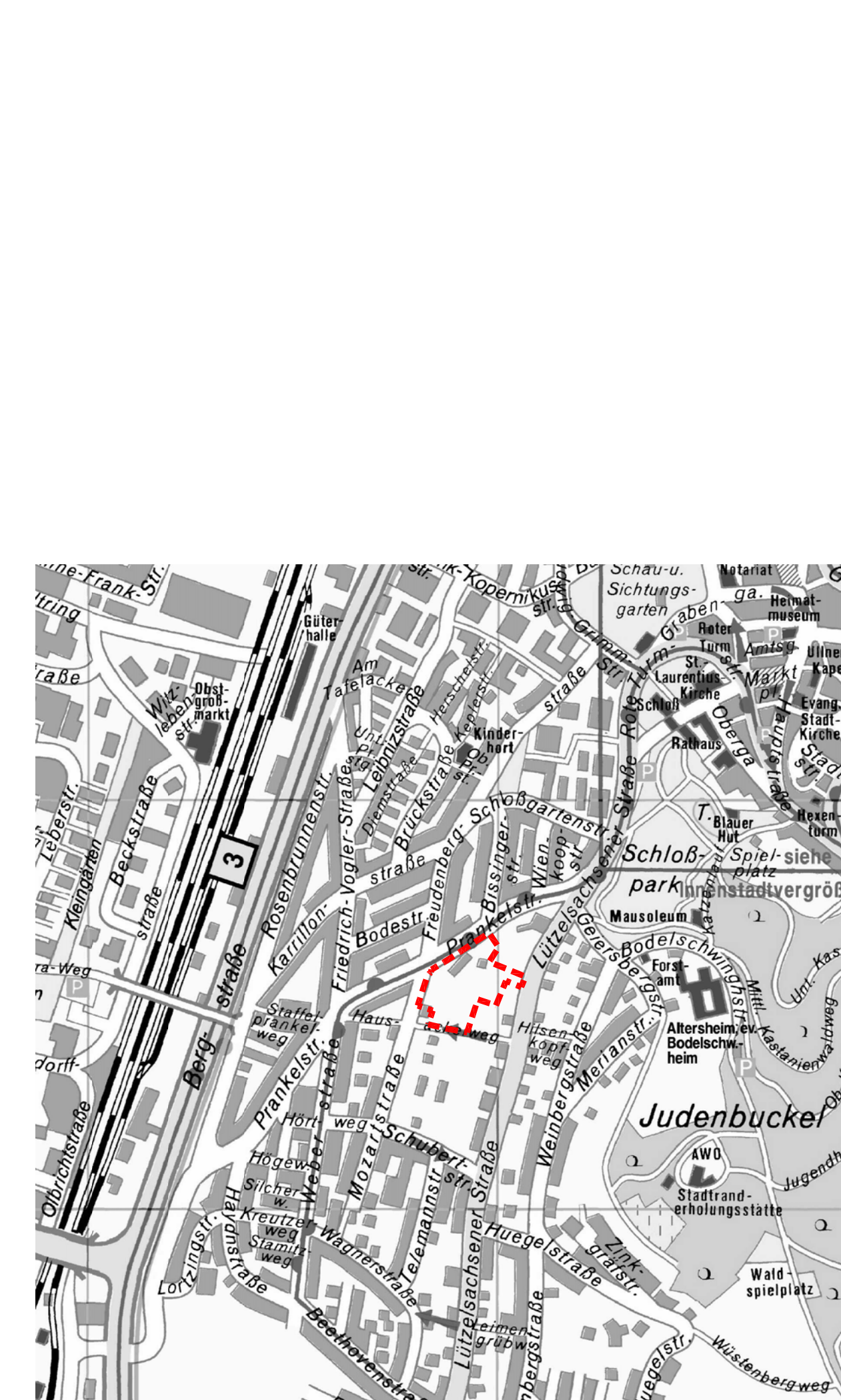
A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)**
- A.1.1 WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- A.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind gem. § 1 (3) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- A.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)**
- A.2.1 0,4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- A.2.2 0,3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
- A.2.3 Die Grundflächenzahl darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 4 durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen - Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Grundflächenzahl für die oben genannten Anlagen bis 0,7 überschritten werden.
- A.2.4 FH/EBH OK Ga Die Gebäudehöhen werden für die einzelnen Baufelder entsprechend Planschrieb als Höchstmaße in m DIN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Festlinie (FH), die Höhe der massiven Stützmauer (SH) bzw. der Gebäudeoberkante der Tiefgarage/er düberdeckten Garage (OK Ga).
- A.2.5 Garagen geschosse sind nicht auf die zulässigen Vollgeschosse anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.
- A 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**
- A.3.1 O Es wird offene Bauweise festgelegt.
- A.3.2 Baugrenze
- A.3.3 Im WA 3 darf die Baugrenze entlang der Mozartstraße für Balkone in einer maximalen Länge von 11,50 je Gebäude um maximal 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden.
Im WA 4 darf die nordseitliche, mit 7 m zur Grundstücksgrenze vermauerte Baugrenze für Balkone in einer maximalen Länge von 11,50 je Gebäude um maximal 1,50 m ausnahmsweise überschritten werden. Die nach Südosten zum Flurstück Nr. 1613 orientierte Baugrenze darf in einer maximalen Länge von 6 m um maximal 1,50 m ausnahmsweise für Balkone überschritten werden.
- A.3.4 Die Baugrenzen dürfen durch notwendige Lüftungsschächte für die Tiefgarage um max. 1,50 überschritten werden, sofern sie eine Höhe von 25 cm über Gelände nicht überschreiten.
- A.3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist gem. zeichnerischer Festsetzung eine Überschreitung der Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses als Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- A.3.6 Baulinie für Tiefgaragen und erdüberdeckte Garagen
- A 4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)**
- A.4.1 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind als erdüberdeckte Anlagen auszubilden.
- A.4.2 Tiefgaragen sowie Garagen sind zum Zwecke einer intensiven Begrünung zu überdecken. Die Überdeckungsstärke muss mindestens 0,5 m, jedoch im Mittel und für Baumpflanzungen 0,9 m betragen. An baulich vorgegebenen Zwangspunkten kann die Mindestüberdeckung unterschritten werden.
- A.4.3 Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- A 5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- A.5.1 Verkehrsflächen
- A.5.2 Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen
- A 6 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- A.6.1 Öffentliche Grünfläche
- Die öffentliche Grünfläche ist im Bereich zur Prankelstraße durch eine Sockelmauer in einer Höhe von mind. 0,40 m bis max. 1,20 m zu lassen. Einschnitte für Treppen- und Rampenaufgänge sind davon ausgenommen.
- A.6.2 Zweckbestimmung Spielplatz
Es sind öffentlich zugängliche Spielbereiche im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen herzustellen.
- A 7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)**
- A.7.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete zu dulden.
- A.7.2 An der Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Straßenverkehrsfläche der Prankelstraße sind gem. zeichnerischer Festsetzung Stützmauern zwingend zu errichten. Im Bereich des WA 4 darf diese Mauer eine Höhe von 3,25 m nicht überschreiten. Im Bereich des WA 3 ist eine max. Mauerhöhe von 2,0 m zulässig. Bezugsgröße ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Mauer kann für Tiefgaragenzufahrten, Hauseingänge und Treppenaufgänge unterbrochen werden.
- A 8 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- A.8.0 Alle vegetations-technischen Arbeiten sind unmittelbar nach Ende bzw. zeitgleich in den Hochbauarbeiten auszuführen, um eine schnellstmögliche Eingliederung der Bauwerke in das Landschaftsbild und die Wiederherstellung des gestörten Naturhaushaltes zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlichen Gründen wird die Anpflanzung vorwiegend naturnaher, standortgerechter Gehölze vorgezogen.
- A.8.1 Zu erhaltender Baum (Hainbuche in WA 1)
Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beinträchtigung des Baumes durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Wurzel, des Stammes und der Krone auszuschließen. Aufschüttungen und länger dauernde Überdeckungen sind innerhalb des Kronenbereiches nicht zulässig. Der Wurzelbaum ist dauerhaft vor Befahrung zu sichern. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist der Baum durch einen heimischen, standortgerechten Baum ähnlicher Größenordnung zu ersetzen.
- A.8.2 Anzupflanzende Bäume
Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes einschließlich der öffentlichen Grünflächen ist je 100 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstamm oder 1 Hochstämmiger Obbaum der Artenauswahlliste zu pflanzen.
In privaten und öffentlichen Bereichen ist für Baumpflanzungen eine Baumhöhe von mindestens 8 m ist zu gewährleisten. Die Baumhöhen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren zu sichern. Es wird ein Mindeststammumfang von 18,20 cm (gemessen in 1 m Höhe) für Hochstämme bzw. eine Stammhöhe von 160 - 180 cm für Obstämmen festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

- A.8.3 Anzupflanzende Sträucher
Auf öffentlichen und privaten Flächen sind mindestens 20 Prozent der für Begrünungen zur Verfügung stehenden Fläche als Streifenpflanzung mit Arten der Auswahlliste anzulegen.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Bereich von Ausfahrten und Kurven auf ausreichende Sichtfreiheit zu achten.
- A.8.4 Fassaden mit einem Fensteranteil von weniger als 10 Prozent sind auf Dauer lackiert mit Rankern der Artenauswahlliste (z. B. Wein in Südlagen als Reminiszenz an den Weinbau) zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Rankenlänge pro 2,0 m Wandlänge.
- B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- Landesbaurecht für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Verordnung des Innenministerium vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 695)**
- B 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
- B.1.1 Fassadengestaltung
An den Gebäudeseiten entlang der Prankel- und der Mozartstraße sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses massiv ausgebildete Brüstungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm über OK Fußboden zulässig.
- B.1.2 Dachgestaltung
Als Dachformen werden Zeltdächer mit einer maximalen Neigung bis 15° für die Hauptgebäude festgesetzt. Glänzende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig.
- B 2 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)**
- B.2.1 Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- B 3 Gestaltung der ungebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
- B.3.1 Befestigte Flächen
Alle befestigten Flächen im Plangebiet sind nach Art und Aufbau entsprechend ihrer Nutzungsdauer unter Einhaltung der nachfolgenden höchstzulässigen Abflussbewerte zu herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasser-durchlässig sein.
- Kfz - Stellplätze ohne Kontaminationsgefahr
0,4 - 0,6 (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Splittgeriffpflaster)
 - Fußwege und Terrassen ohne Kontaminationsgefahr
0,6 - 0,8 (z. B. Pflastersteine mit offener Fuge)
 - befestigte Flächen (außer Stellplätze)
0,9 - 1 (z. B. Asphalt)
- Gering belastetes Oberflächenwasser kann in seitliche Pflanzflächen geleitet werden.
- B 4 Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**
- B.4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen herzustellen:
Je Wohnfläche bis 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohnfläche über 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze
- B 5 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO BVV)**
- B.5.1 Um Trinkwasser einzusparen, ist für die Gartenbewässerung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen. Die Zisternen sind so auszulagern, dass das für den Bemessungsregen auf den Dachflächen und Tiefgaragen anfallende Regenwasser in den Zisternen aufzufangen sowie ein ausreichendes Volumen für die Gartenbewässerung bereitgestellt werden kann. An eine Zisterne können maximal zwei Gebäude angeschlossen werden.
Zisternen, an die ein Gebäude angeschlossen ist, sind mit einem Puffervolumen von mind. 8,5 m³ und einer Abflussverzögerung mit einem Drosselabfluss von max. 5 l/s auszustatten (schwimmende Abflussschleuse).
Zisternen, an die zwei Gebäude angeschlossen sind, sind mit einem Puffervolumen von mind. 12,5 m³ und einer Abflussverzögerung mit einem Drosselabfluss von max. 15 l/s auszustatten (schwimmende Abflussschleuse).
Im Rahmen des Kennzeichnungsverfahrens oder Genehmigungsverfahrens ist eine Entwässerungsermittlung beim Tiefbauamt der Stadt Weinheim zu beantragen, in dem die abflusswirksame Fläche und der Drosselabfluss nachzuweisen sind.
- B 6 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO BVV)**
- B.6.1 Einfriedigungen außerhalb von Stützmauern sind nur zulässig als freiwandige Hecken oder Schritthecken aus Laubgehölzen oder als beranke oder in Hecken integrierte Metallzäune. Die Einfriedigung der Vorgärten ist bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Metallzäune sind ohne Sockel auszubilden und müssen einen Mindestabstand von 10 cm vom Boden einhalten. Die Einfriedigungen dürfen kein Wanderschuttschirm für Kleinsauger darstellen.
Die Absturzsicherung auf der an der Grundstücksgrenze der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 entlang der Straßenverkehrsfläche der Mozart- und Prankelstraße verlaufenden Mauer ist als in einer Strauchpflanzung stehender transparenter Metallzaun mit einer Mauerhöhe von 1,20 m auszuführen. Der Zaun ist mindestens um 0,5 m gegenüber der Mauer zurückzusetzen.
- B 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 73 (3) Nr. 2 LBO)**
- B.7.1 Zweckenhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 (4) der Landesbaurecht mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
- C Hinweise**
- C 1 Bodenfunde / Denkmalschutz**
Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes sind zu beachten. Jeder bei den Bauarbeiten zutage kommende archaische Fund ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu lassen. Gegenstände sind vor Verlust zu sichern.
- C 2 Erdaushub / Bodenschutz**
Für den Untersuchungsparemeter Chrom gemäß der Prüfvorgang der Nutzungs-kategorie Kinderspielflächen nach der Bundes-Bauordnungsverordnung im Oberbodenbereich überschritten. Der Einbau des anfallenden Oberbodenmaterials im Bereich von Kinderspielflächen ist nicht zulässig. Das Oberbodenmaterial ist für den Untersuchungsparemeter Chrom der Zuordnungsklasse 2,2, das anfallende Material des Unterbodens ist in Teilen der Zuordnungsklasse 2,2 nach der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zuzuordnen. Der Wiederanbau an Ort und Stelle ist unter Beachtung der LAGA-Richtlinien eingeschränkt möglich. Überschüssiger nachweislich belasteter Ober- sowie Unterboden ist unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 BBSodSchG, wird hingewiesen. Die Entsorgung ist mit der Abfallrechenabteilung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis im Vorfeld abzustimmen. Die Entsorgungsweg sind durch Vorlage von Entsorgungsnachweisen zu belegen.
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs (z.B. Tiefgaragenüberdeckung) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen. Zu Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben. Er ist vom übrigen Erdaushub getrennt bis zur weiteren Verwendung zu lagern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können.
Die stattfindenden Bodenarbeiten und Aushubarbeiten sind durch einen in der Mithras- und Schadensfallbearbeitung versierten Gutachter zu überwachen, der auch die Separierung, den Wiedereinbau und die Entsorgung der Bodenmaterialien steuert. Auf § 15 BBSodSchG wird hingewiesen.

Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118 "Prankelstraße - Mozartstraße" und die örtlichen Bauvorschriften

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde beschlossen	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Die Beteiligungsfrist wurde ortsüblich bekanntgemacht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) wurde gegeben in der Zeit vom bis	am	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die Beteiligung der Behörden erfolgte durch Schreiben Dem Bebauungsplan-Entwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen	am	
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsentwurf wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am	
Rechtsgrundlagen	- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 - Landesbaurecht (LBO) in der Fassung vom 18.12.1990 - Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 28.05.2003		



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118 "Prankelstraße - Mozartstraße" und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Fassung vom 19. August 2005

Projekt-Nr.:	Datum:	19. August 2005
KEP 845/01	Geprüft:	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn, Dipl.-Ing. Christian Schwarzer
prankel-mozart		Dipl.-Ing.(FH) Andrea Krastel
Layout:	Projektzeichner:	Dipl.-Ing.(FH) Andrea Krastel, Horst Schulzki

Maßstab: 1:500
REGIOPLAN INGENIEUR GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 -0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
email: info@regioplan.com

SD - Nr. _____ Maßstab: 1:500

Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der Bauvorschriften und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Weinheim, _____
(Bernhard) Oberbürgermeister