

Schwarze Maulbeere

Weiße Maulbeere

Pflaume/ Zwetschge

Mirabelle/ Reineclaude

Zitterpappel

Kirschpflaume

Süßmandel

Speierling

Traubeneiche

Kirsche

Eunonymus europaea

Schwarzer Holunder

Weißer Schneeball

Ligustrum vulgarae

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Morus alba

Morus nigra

Populus tremula

Prunus avium i.S.

Prunus dulcis i.S.

Quercus petraea

Sorbus domestica

Pvrus communis i.S.

Prunus cerasifera i.S

Prunus domestica i.S.

lex aquifolium

Rosa canina

Rosa - Arten

Salix - Arten

Syringa vulgaris

Taxus baccata

Viburnum opulus

Ligustrum vulgaris

Philadelpus coronarius

Stechpalme

Pfeifenstrauch

Strauch - Weiden

Hundsrose

Schneeball

Liauster

Flieder

Tilia cordata

Winterlinde

Andere Arten sind in Abstimmung mit der Stadt Weinheim möglich.

Planungsrechtliche Festsetzungen - Fortsetzung Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gemäß § 135a Abs. 2 BauGB den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen wie folgt zugeordnet: Zugeordnete Maßnahmen bzw. Ausgleichsfläche Eingriff Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 Grünflächen mit der Bezeichnung a und b Baumpflanzungen entlang der B3 (Bergstraße) Planexterne Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 10 a) und b) Grünflächen mit der Bezeichnung c und d Erweiterung der B3 Planstraßen A bis D Baumpflanzungen in den Planstraßen A bis D Öffentliche Grünflächen A bis C Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie Verkehrsfläche Planexterne Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 10 c)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

entlang der Bahntrasse

§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB) Bei der Neuerrichtung von Anlagen dürfen feste oder flüssige Brennstoffe zum Zweck der Primärbeheizung nicht verwendet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und

mit klimatologischen Belangen vereinbar ist. V Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Zum Schutz gegen Außenlärm der Aufenthaltsräume ist unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen für Gebäude nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung in den Lärmpegelbereichen III bis VI gemäß Ziffer 5 und der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau -Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989) erfüllt werden. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich durch den Planeintrag. Abweichungen von den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen (z.B. Abschirmung durch Gebäude) eine geringere Luftschalldämmung erforderlich ist.

••••• Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Nutzungsmaßes Das durch die festgesetzte Nutzungsgrenze abgegrenzte Gewerbegebiet GE 1 darf nur über die bestehende Zufahrt an der B3 verkehrlich erschlossen werden. Die Erschließung des westlich anschließenden GE 2 von der Bergstraße ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

A a Bezeichnung von Teilflächen außerhalb der Baugebiete

— 

◆ 

Bestehender Abwasserkanal

102,00 Bestehende Geländehöhen in Meter über Normalnull (müNN)

Repräsentativ betrachteter Immissionsort

**Hinweise** 

Wiederverwertung zuzuführen.

13. Sonstige Planzeichen

Bei Bautätigkeiten sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer

Archäologische Funde sind sofort dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als untere Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und /oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung von Bauvorhaben und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungs- bzw. Freiflächenplan beizufügen, aus dem der Nachweis hervorgeht, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Das Plangebiet liegt in kurzer räumlicher Distanz zur Bahnstrecke 3601 Frankfurt - Heidelberg. Im Nahbereich kann es zu Erschütterungen oder Beeinflussung durch elektromagnetische Felder kommen. Das Plangebiet ist durch die umliegenden Verkehrstrassen lärmvorbelastet.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende und gesammelte Niederschlagswasser ist in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und zu nutzen (z.B. Brauchwasser, Gartenbewässerung). Die Mindestspeichergröße beträgt 2,0 m³ pro 100 m² abflusswirksamer Fläche. Die Anlage zur Speicherung kann um dasjenige Volumen reduziert werden, welches durch Maßnahmen zur Dachbegrünung mit einer Substratüberdeckung von mind. 10 cm auf dem Dach gemäß DIN 1986 zurückgehalten werden kann. Die Abflussreduzierung ist nachzuweisen. Sofern das Niederschlagswasser nicht anderweitig verwendet oder versickert wird, ist ein Drosselabfluss in die Kanalisation von max. 0,5 l/s pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu gewährleisten. Die abflusswirksame Fläche und der Drosselabfluss sind im Bauantrag nachzuweisen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO)

(1) Die Summe von Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.

(2) Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m² je 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig.

(3) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig und haben die Höhenfestsetzungen zu beachten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der B3 mit der Bezeichnung c und d sind Werbeanlagen für die angrenzenden Grundstücke zulässig, soweit sie eine maximale Höhe von 3,80 m und eine maximale Breite von 1,30 m nicht überschreiten. Je angrenzendes Grundstück ist 1 Werbeanlage zulässig. Die Fläche der Werbeanlage ist auf die maximale Ansichtsfläche nach Absatz 2 anzurechnen. Das Straßen- und Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Großflächen-Werbetafeln (jeweils bis zu 10 m² Werbefläche) je 2.500 m² Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen

(7) Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO,

Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Neubebauung innerhalb des Plangebietes sind nicht zulässig.

(1) Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) dürfen eine

(3) Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerseiten sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sicht-

(4) Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6,00 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können mehrere

Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können

am 29.08.2020

vom 07.09.2020

bis 11.09.2020

am 02.10.2020

vom 13.10.2020

vom 13.10.2020

bis 13.11.2020

am 05.12.2020

vom 15.12.2020

bis 08.01.2021

vom 15.12.2020

bis 08.01.2021

am 03.02.2021

am 03.02.2021

am 06.02.2021

keine privaten Stellungnahmen

Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,20 m Höhe sind sie mindestens 2,00 m von der

(2) In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 sind massive Einfriedigungen außerhalb der überbaubaren

Grundstückszufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander entfernt sind.

gemäß § 75 Abs. 4 der Landesbauordnung mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden

zur Abgabe einer Stellungnahme erneut aufgefordert mit Schreiben

zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben

Die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit

Öffentliche Auslegung Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

wurde ortsüblich bekanntgemacht

wurde ortsüblich bekanntgemacht

Erneute Beteiligung der Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden

Abwägung und Satzung Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen (§1 Abs. 7 und §10 Abs. der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Weinheim, 04.02.2021

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief

3 BauGB, §4 GemO) Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über

die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht

Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der

(Just)

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728)

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBI. S. 1095, 1098)

gez. Marx

( Marx ) Stadtbaudirektor

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBI. S. 313)

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

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. 581, ber. S. 698),

Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b

Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen.

Der Bebauungsplan wurden durch den Gemeinderat

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit

Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief

einen Abstand von mindestens 50 m von Anlagen vergleichbarer Art einhalten.

auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.

Grundstücksfläche in den zur Bahntrasse orientierten Bereichen nicht zulässig.

(4) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

3. Niederspannungsfreileitungen

Straßenbegrenzungs- linie zurückzusetzen.

4. Einfriedigungen

mauerwerk vorgesehen ist.

5. Ordnungswidrigkeiten

Unterrichtung der

Öffentlichkeit (§13a Abs. 3 Satz 1

Nr. 2 BauGB)

(§3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und

öffentlicher Belange

Erneute öffentliche

(§4a Abs. 3 BauGB)

sonstigen Träger öffentlicher Belange

(§4 Abs. 2 BauGB)

Auslegung des Entwurfes

Behörden und

Ausfertigung

(§ 10 BauGB,

Rechtsgrundlagen

(§ 1 Abs. 2 PlanZV)

Ubersichtskarte

§ 4 GemO)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(5) Werbeanlagen, die durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung geeignet sind, den Fahrzeugverkehr auf der B 38 anzusprechen oder den Bahnbetrieb zu beeinträchtigen (z.B. durch Signalüberstrahlung oder Blendung), sind nicht

(6) Werbeanlagen für nicht auf dem Grundstück ansässige Betriebe sind auf einer oder zwei miteinander verbundenen

Grundfläche erstreckt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung der Errichtung von Solaranlagen oder vergleichbaren Anlagen zur Nutzung

den, wenn die Überschreitung der Errichtung eines Kirchturms oder Minaretts dient, die Ausführung in einer schlanken Form mit einer Seitenlänge oder einem Durchmesser von maximal 3,00 m erfolgt und nicht mehr als

Ausnahmsweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Hochbauten jeglicher Art nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen zulässig, die der Versorgung des Grundstücks mit Wasser, Elektrizität, Gas, Öl, Wärme oder Telekommunikation dienen, wenn sie aus technischen oder funktionalen Gründen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden können und es sich

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung GFL2 gilt ein Leitungsrecht (Abwasser) zu Gunsten des

Maßnahmen auf den Grundstücken, die im Bereich der vorhandenen Leitungen vorgenommen werden, sind

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Herstellung von Stellplätzen mit Zufahrt von der angrenzenden

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

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung A, B, C und E sowie c und d ist eine

Mahdgut ist abzufahren. Düngungsmaßnahmen bei der Herstellung und dem Unterhalt sind nicht zulässig. Als Innerhalb der festgesetzten öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung a und b ist ein Schlehen-Liguster-Gebüsch herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m² Fläche sind 20 Sträucher

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Begleitflächen als Verkehrsgrün mit Stauden oder

abzufahren. Düngungsmaßnahmen bei der Herstellung und dem Unterhalt sind nicht zulässig. Als Saatgut sind

Entlang der zum öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B gelegenen Grundstücksgrenzen ist ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzriegel mit Arten der Auswahlliste herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 100 m² Fläche sind 20 Sträucher (vStr 3 Tr 60-100) mit gesicherter gebietsheimischer Herkunft gemäß Auswahlliste zu verwenden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrts- und Zugangsbereiche

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Wurzel, des Stammes und der Krone auszuschließen. Die Bestimmungen der DIN 18920 sind zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume durch einen heimischen, standortgerechten Baum ähnlicher Größenordnung

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der B 3 (Bergstraße) sind mindestens 41 Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung A, B und E sind mindestens 29

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der B 3 (Bergstraße) sind mindestens 3 Hochstämme

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Hochstam oder hoch-

Die Pflanzqualität für Hochstämme muss mindestens 3xv, Stammumfang 18/20 cm (gemessen in 1 m Höhe) betragen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die luft- und wasserdurchlässige Fläche muss mind. 6 m² und der durchwurzelbare Raum eine Fläche von mind. 16 m² und eine Tiefe von mind. 1,5 m haben. Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Be-

lediglich der Information. Bei den im Bereich des öffentlichen Straßenraumes anzupflanzenden Bäumen ist auf

Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben den unter Nr. 7 bis 9 genannten Festsetzungen die folgenden, bereits durchgeführten planexternen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

a) Flurstück 14775 Gemarkung Weinheim: Herstellen eines Feldgehölzes mit artenreicher standorttypischer Mäh- wiese auf einer Gesamtfläche von 7.952 m².

b) Flurstück 14610/1 Gemarkung Weinheim: Entwicklung einer Schilffläche mit Einzelbäumen und Feldgehölzen im Randbereich auf einer Gesamtfläche von 2.892 m².

c) Flurstück 15355 Gemarkung Weinheim: Entwicklung einer Fettwiese mit Obstbäumen auf einer Gesamtfläche von 1.377 m². Durch diese Maßnahme stehen innerhalb des Ökokontos der Stadt Weinheim insgesamt 22.953 Ökopunkte zur Verfügung. Von diesen werden 4.659 für den Ausgleich der Verkehrsfläche entlang der Bahntrasse im Sinne des Ökokontos zugeordnet.



Bebauungsplan Nr. 1/04-06-b

für den Bereich

"Bergstraße/Langmaasweg 2. Änderung"

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04-06-a für den Bereich "Bergstraße/Langmaasweg 1. Änderung"

Stand: 11.01.2021