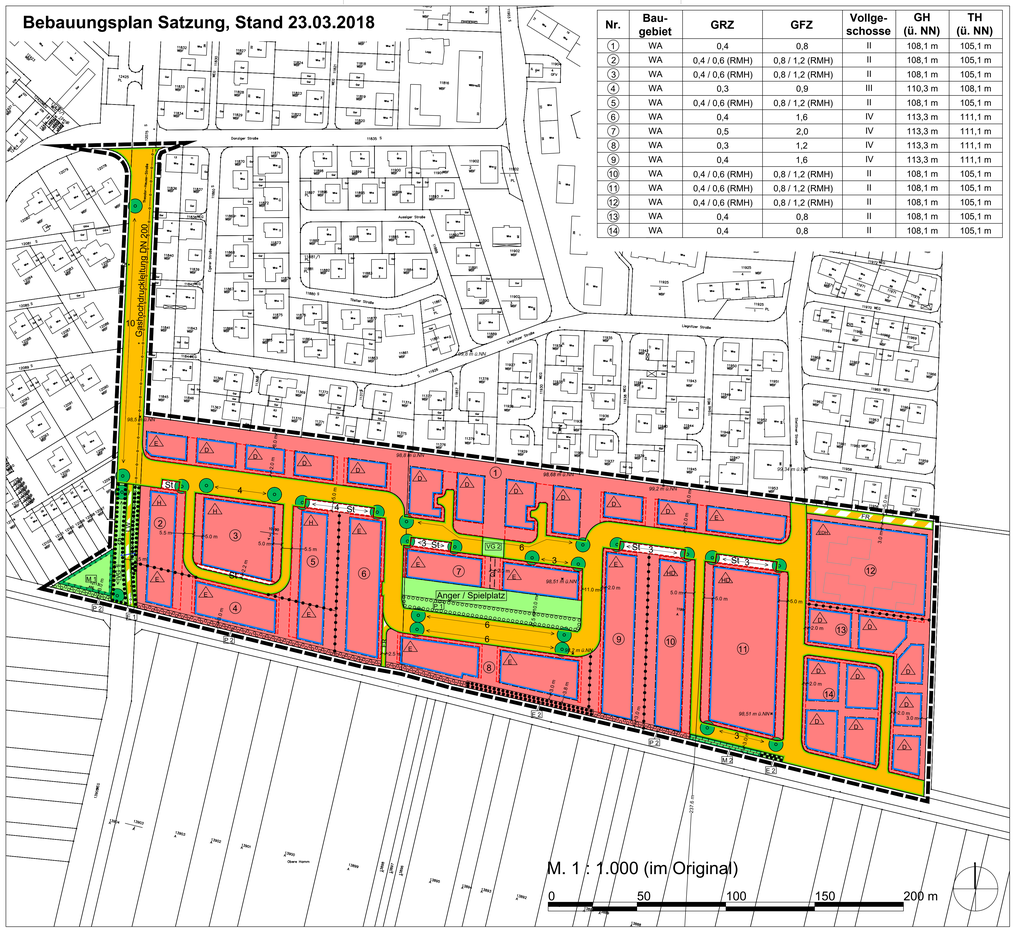
Bebauungsplan Satzung, Stand 23.03.2018



Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH (ü. NN)	TH (ü. NN)
1	WA	0,4	0,8	II	108,1 m	105,1 m
2	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,1 m	105,1 m
3	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,1 m	105,1 m
4	WA	0,3	0,9	III	110,3 m	108,1 m
5	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,1 m	105,1 m
6	WA	0,4	1,6	IV	113,3 m	111,1 m
7	WA	0,5	2,0	IV	113,3 m	111,1 m
8	WA	0,3	1,2	IV	113,3 m	111,1 m
9	WA	0,4	1,6	IV	113,3 m	111,1 m
10	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,1 m	105,1 m
11	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,1 m	105,1 m
12	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,1 m	105,1 m
13	WA	0,4	0,8	II	108,1 m	105,1 m
14	WA	0,4	0,8	II	108,1 m	105,1 m

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

1 — Baugebietsnummer, z. B. 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, z. B. 0,4

GRZ 0,6 (RMH) — Grundflächenzahl, 0,6 bei Reihenmittelhäusern

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl, z. B. 0,8

GFZ 1,2 (RMH) — Geschossflächenzahl, 1,2 bei Reihenmittelhäusern

II — Anzahl der Vollgeschosse, z. B. II

GH — Gebäudehöhe in m über Normalnull (ü. NN)

TH — Traufhöhe in m über Normalnull (ü. NN)

Bauweise

E — Einzelhaus

D — Doppelhaus

HG — Hausgruppe

E/D — Einzelhaus und / oder Doppelhaus

HG/D — Hausgruppe und / oder Doppelhaus

E/HG — Einzelhaus und / oder Doppelhaus und / oder Hausgruppe

Baugrenze

Verkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FR — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg

LW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftsweg

VG 1 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün, z. B. VG 1

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Anger / Spielplatz — Zweckbestimmung "Anger / Spielplatz"

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

M 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. M 1

Mit Gehrecht zu belastende Fläche

G.R. — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

P 1 — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, z. B. P 1

Anpflanzung von Bäumen

E < 3 > E — Baumreihe mit Anzahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. 3

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, z. B. E 1

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

St — Flächen für private Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

3.0 m — Vermaßung in Metern, z. B. 3,0 m

Verbindungsklammer für festsetzungsgleiche Flächen

Hinweis

Gashochdruckleitung DN 200, unterirdisch

98,34 m ü.NN — bestehende Geländehöhen

Textliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 14)

1.1 Zweckbestimmung

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 14 dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Allgemeine Zulässigkeit

Allgemein zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit

Ausnahmsweise zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Unzulässigkeit

Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

In den folgenden allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, über das in § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassene Maß hinaus zulässig:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 8 und WA 9 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 7 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe (TH)

Als zulässige Traufhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) das unter dem Staffelgeschoss befindlichen Geschosses als Traufhöhe. Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Attika) als Traufhöhe.

Gebäudehöhe (GH)

Als zulässige Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

2.3 Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig.
Die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen bei Gebäuden mit Staffelgeschoss durch der Hauptnutzung dienende, notwendige technische Aufbauten und Gebäudeteile ist außerhalb des Staffelgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig.
Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten von Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ausnahmsweise zulässig.
Alle die maximal zulässigen Gebäudehöhen überschreitenden technischen Aufbauten und Gebäudeteile müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.

3. Abweichende Bauweise

3.1 Seitlicher Grenzabstand

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 Einschränkung der zulässigen Länge der Hausformen

Die maximale Länge von Doppelhäusern beträgt 25 m.
Die maximale Länge von Hausgruppen beträgt 40 m.
Die maximale Länge von Einzelgebäuden beträgt:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 13: 15 m,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7, WA 9, WA 12: 40 m,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 8: 17,5 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Mindestbreite der Baugrundstücke innerhalb von Hausgruppen

Innerhalb von Hausgruppen muss die Breite der einzelnen Baugrundstücke mindestens 6,0 m betragen.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 sind oberhalb der Geländeoberfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

6.2 Beschränkung von Stellplätzen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 dürfen je Baugrundstück maximal 10 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze und Garagen angelegt werden. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 10 und WA 11 ist je Wohngebäude maximal ein oberirdischer, nicht überdachter Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig.

6.3 Flächen für private Stellplätze

Auf den Flächen für private Stellplätze sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

7. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 10, WA 11, WA 13 und WA 14 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün (VG)

In den VG-Flächen (VG 1 und VG 2) ist die Anlage von Wegen in einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Darüber hinaus sind die Flächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Breite der Grundstückszufahrten

Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt mit maximal 7,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn beide Zufahrten auf das Baugrundstück mindestens 20,0 m voneinander entfernt sind.

9. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz"

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz" dient vorwiegend dem Aufenthalt und der freizeitlichen Aktivität von Menschen aller Generationen. Sie ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen.

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

10.1 Maßnahmenfläche „M 1"

Auf der Maßnahmenfläche „M 1" sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sechs Holz-Reisighaufen anzulegen. Zusätzlich ist pro 35 m² Fläche ein standortgerechter, heimischer Strauch (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Sträucher sind in kleinen Gruppen von 3-5 Sträuchern entlang des nordwestlichen Randes des Flurstücks anzupflanzen. Die verbleibende offene Fläche ist dauerhaft als Grünland zu erhalten und in Teilbereichen zweimal jährlich zu mähen. Dabei sind Altgrasinseln zu erhalten bzw. es ist eine streifige Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren, unerwünschter Bewuchs (aufkommende Gehölze, Brombeere) im Bereich der Holz-Reisighaufen ist regelmäßig zu entfernen.

10.2 Maßnahmenfläche „M 2"

Die in der Planzeichnung mit „M 2" gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist mit einer geschlossenen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2). Pflanzdichte: 1 Strauch pro 2,5 m² Fläche und 1 Baum je 70 m² Fläche, zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

10.3 Dacheindeckung

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

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

11. Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist auf einer Breite von mindestens 2,50 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

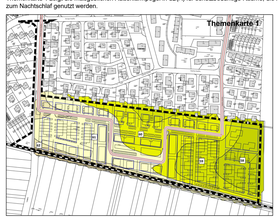
12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Verkehrslärm

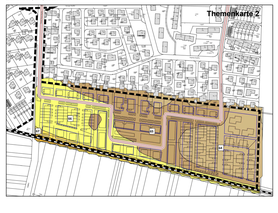
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach
DIN 4109-1 „Schall- schutz im
Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) aus- zubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Themenkarten 1 und 2 dargestellt.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

Themenkarte 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.



Themenkarte 2 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (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 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren. In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte 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, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.1 Anpflanzen von Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz"

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz" ist je 25 m² ein standort- gerechter, heimischer Strauch (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Im Bereich von Spielflächen ist bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Sträucher für Spielplätze zu achten (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2).

13.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz" („P 1")

Zusätzlich zu den Pflanzungen nach Festsetzung 13.1 sind innerhalb der Fläche „P 1" sieben standort- gerechte, heimische, hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Spielflächen ist bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Bäume für Spielplätze zu achten (vgl. Pflanz- empfehlung - Hinweis 2).

13.3 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung („P 2")

Innerhalb der mit „P 2" gekennzeichneten Fläche ist eine geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2). Pflanzdichte: 1 Strauch pro 2,5 m² Fläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

13.4 Anpflanzen von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind nach Planeintrag mit standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Bäumen (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheitliche Baumarten zu wählen. Die anzupflanzenden Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm aufweisen. Abgängige sind gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume gleicher Größe und Qualität können angerechnet werden.

13.5 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „E 1"

Auf der Fläche „E 1" sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

13.6 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „E 2"

Auf den Flächen „E 2" sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

13.7 Begrünung von Vorgartenbereichen

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und vorderer Gebäudefucht (Vorgärten) ist je Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Baum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

13.8 Begrünung von Baugrundstücken

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer, hochstämmiger Baum oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen zu pflanzende Bäume gleicher Größe und Qualität können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

13.9 Begrünung von nicht überbauten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Nicht überbaute, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit mindestens 0,5 m Substrataufbau zu überdecken, zu begrünen und als begrünte Flächen dauerhaft zu erhalten. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.

13.10 Dachbegrünung

Alle Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10 ° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25 % der jeweiligen Dachfläche davon ausgenommen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

B Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Mannheim-Käfertal (WSG-Nr. Amt 222.039). Die besonderen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

C Hinweise

1. Rechtsvorschriften

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 5/1, Weinheim) eingesehen werden.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

2. Pflanzempfehlung

Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bäume:

Acer campestre (1)	Feldahorn
Carpinus betulus (1)	Hainbuche
Prunus avium (1)	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Streuobstbäume:

Apfelbäume	**Birnbäume**
Brettacher	Gellerts Butterbirne
Frankfurter 'Typ Hemsbach'	Bayrische Weinbirne
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne
Jakob Fischer	Kirchensaller Mostbirne
Schöner von Hermhut	Paisbirne
Hausapfel	Karder Birne
Ikonenapfel	Palmischbirne
Bittenfelder	
Maurznenapfel	**Kirschbäume (1)**
Kaiser Wilhelm	Burlat
Engelsberger	Hedelfinger
	Regina
Pflaumenbäume (1)	Büttners rote Knorpelkirsche
Bühler Frühzwetsche	
The Czar Pflaume	**Sonstige**
Graf Althans Reineclaude	Walnuss
Katinka Zwetschge	
Presenta Spätzwetschge	

Sträucher:

Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball

(1) klein-/mittelkronig und daher für die Anpflanzung im Vorgartenbereich geeignet
* giftig und daher für die Anpflanzung im Bereich von Spielplätzen nicht geeignet

D Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Dachneigung und die Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Dächer

2.1 Dachformen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 10, WA 11, WA 12, WA 13 und WA 14 sind nur Gebäude mit Satteldächern mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind nur Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° zulässig.

2.2 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Sie dürfen in ihrer Höhe nicht über den First hinausreichen und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Giebelwand haben.

3. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Gebäuden mit Satteldächern integriert oder dachparallel anzubringen.

4. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse müssen von allen Außenwänden um mindestens 0,5 m zurückversetzt sein. An mindestens zwei Seiten sind sie jeweils um das Maß ihrer maximalen Höhe von der Außenwand zurückzusetzen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind jeweils nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 1,0 m² zulässig. Sie darf nicht wirklig zur Fassade angebracht werden, nicht über die jeweilige Fassadenfläche hinauskragen und die Traufe nicht überschreiten.

6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können bei Baugrundstücken von Hausgruppen Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,6 m zugelassen werden. Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m müssen um 0,25 m gegenüber der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden.
Zwischen Baugrundstücken von Hausgruppen (Reihenhausgrundstücken) ist jeweils ein Sichtschutz in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Tiefe ab der Außenfassade von max. 2,0 m zulässig.

7. Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe 0,75 m zulässig. Stützmauern innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandeingrünung („P 2") sind unzulässig. Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf die maximale Höhe der jeweils zulässigen Einfriedung anzurechnen.

8. Außenantennen

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der Gebäudefassade ist unzulässig.

9. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10. Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung beträgt
- für Wohnungen bis zu 80 m² Geschossfläche 1 Stellplatz je Wohnung und
- für Wohnungen mit mehr als 80 m² Geschossfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern er eine Länge von mindestens 5,0 m hat und die dahinter liegende Garage zur gleichen Wohneinheit gehört.

11. 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.

Verfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	23.11.2016
	Die Auslegung des Vorentwurfs wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	18.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom bis	28.03.2017 28.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen 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	27.04.2017
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	28.04.2017
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	10.01.2018
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	20.01.2018
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom bis	30.01.2018 02.03.2018
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	29.01.2018
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	02.03.2018
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 sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen gefasst (Abwägung)	am	18.04.2018
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am	18.04.2018
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, 26.04.2018 gez. Bernhard (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	28.04.2018
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	27.04.2018

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) unter Anwendung des § 246 c Absatz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) mit Wirkung vom 11.03.2017

Planunterlagen (§ 1 Abs. 2 PlanZV)

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

gez. Meiske
(Meiske)
Stadtvermessungsoberrat

Planbearbeitung

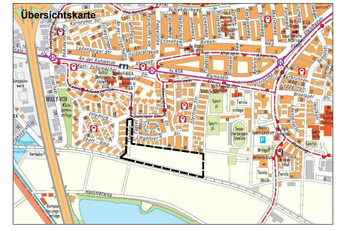
AS+P Albert Speer + Partner GmbH
architekten/planners
Heidenkellerstraße 108-110
60596 Frankfurt am Main

SB: von der Laden
CAD: von der Laden

Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim

gez. Marx
(Marx)
Stadtbaudirektor

Übersichtskarte



Weinheim

Bebauungsplan Nr. 1/03-16 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich
"Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße"

Teilweise Aufhebung des Bebauungs- und Aufbauplans Nr. 036 für das Gebiet III.-VII. Gewann Allmendäcker

Stand: 23.03.2018