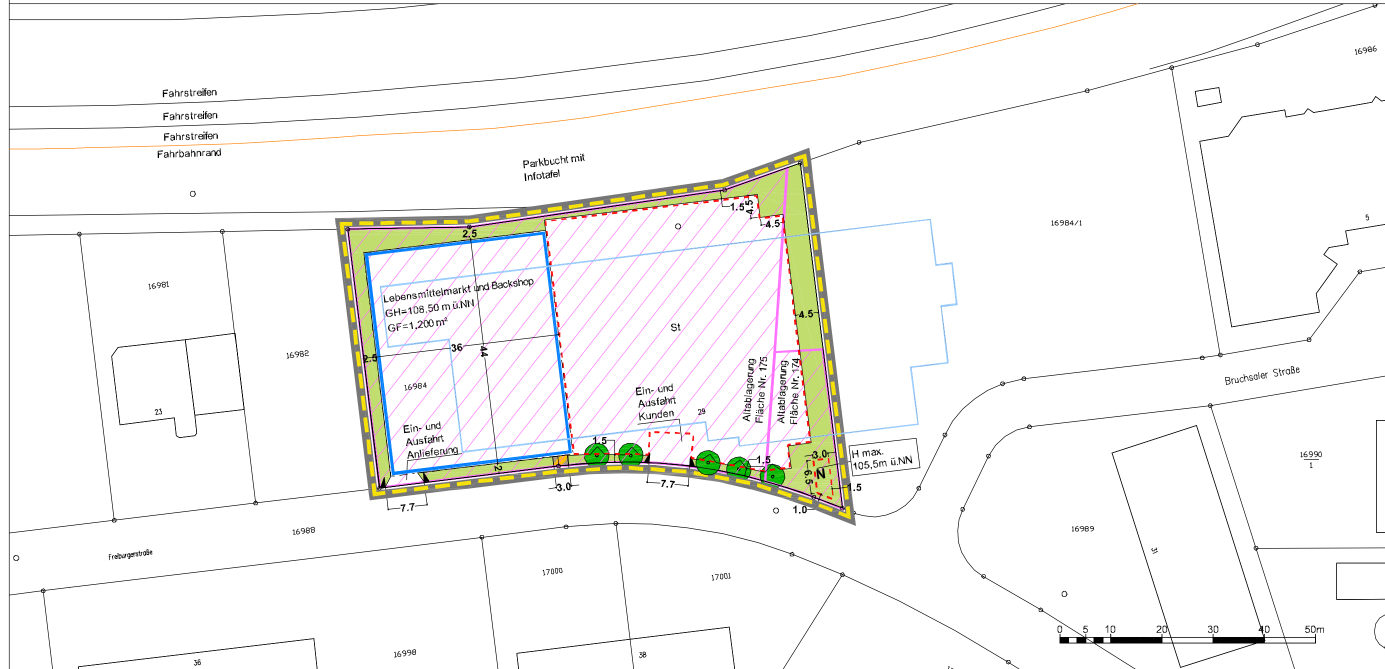
Neuer Marktstandort



Alter Marktstandort

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
GH= m ü.NN	Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalnull
H= m ü.NN	Max. zulässige Höhe von Nebenanlagen über Normalnull
GF=xy m²	Max. zulässige Geschossfläche

Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

MIN 1000 m² Mindestgrundstücksgröße

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

private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Umspannstation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

N — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) gemäß den Textl. Festsetzungen für den Geltungsbereich "Neuer Marktstandort"

St — Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) für den Geltungsbereich "Neuer Marktstandort"

LR1 — Mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Umspannstation zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Abzubrechendes Gebäude

Altablagerung gem. Altlastenkataster

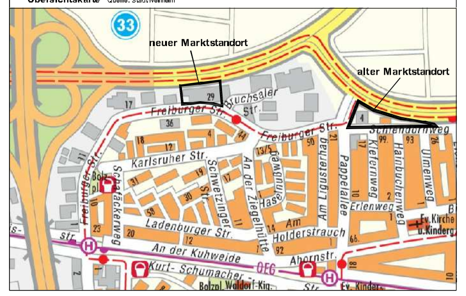
Leitungstrassen, Bezeichnung gemäß Planeintrag

Fahrbahnränder der angrenzenden Straßen

Schema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	
Mindestgrundstücksgröße	

Übersichtskarte Quelle: Stadt Weinheim



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 BauGB)

- NEUER MARKTSTANDORT -

A 1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

A 2 Art des Vorhabens / der baulichen Nutzung

Im Gebiet sind ein Lebensmittelmarkt und ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von zusammen maximal 800 m² sowie maximal 80 Stellplätze zulässig.

A 3 Maß der baulichen Nutzung

A 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In der Planzeichnung ist die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt.

Bezugspunkt für die Maximalhöhe eines Gebäudes ist die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der Bezugspunkt für die Maximalhöhe die Firsthöhe.

Solaranlagen als Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie eine Höhe von 109,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Eine freistehende Werbeanlage ist nur auf der mit "N" gekennzeichneten Fläche zulässig. Die maximale Höhe für diese freistehende Werbeanlage beträgt 105,50 m ü. NN. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

A 3.2 Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Zulässig ist eine Geschossfläche von maximal 1.200 m².

A 4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO)

A 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der mit „St" gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplatzanlagen sind unzulässig.

A 4.2 Nur auf der mit "N" gekennzeichneten Fläche ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Auf die Gestaltungsvorgaben der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

A 5 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 5.1 Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind keine Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.

A 5.2 Es sind maximal zwei Zufahrten zulässig. Die Einfahrtsbereiche sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

A 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung: Alle befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind wasserundurchlässig mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,9 auszuführen. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

A 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A 7.1 Baum- und Strauchpflanzungen

A 7.1.1 Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen zu pflanzen.

A 7.1.2 Je 75 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Strauch (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen zu pflanzen.

A 7.2 Ausnahmsweise sind Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten um bis zu 1 m zulässig.

A 7.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

A 7.3.1 Für alle Anpflanzungen (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

A 7.3.2 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsanlagen auszuführen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

A 7.3.3 Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO) im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- NEUER MARKTSTANDORT -

B 1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 25°.

B 2 Dacheindeckungen und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der Dachkante einhalten und blendfrei für die umgebende Bebauung sowie den Straßenverkehr sein.

B 3 Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mülltonnenabstellplätze sind so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

B 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B 4.1 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten; bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

B 4.2 Zur B38 ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist eine am Gebäude angebrachte Werbeanlage mit maximal 4 m² Ansichtsfläche zulässig.

B 4.3 Auf der mit „N" gekennzeichneten Fläche darf die Summe der Ansichtsflächen der freistehenden Werbeanlagen insgesamt 15 m² nicht überschreiten.

B 4.4 Mehrere Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser- und Lichteffekten.

B 5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B 5.1 Massive Einfriedungen wie z.B. Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

B 5.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerseiten sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

B 6 Abweichungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die in § 56 LBO genannten Voraussetzungen vorliegen.

B 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig i. S. d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan *außerhalb* des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach BauGB und BauNVO

- ALTER MARKTSTANDORT -

C 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

C 1.1 Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

C 1.2 Nicht zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2, 3 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Ziffer C 1.3),
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

C 1.3 Folgende Sortimentsgruppen sind in Weinheim zentrenrelevant:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Gesundheit, Körperpflege und Drogeriewaren
3. Bekleidung
4. Schuhe, Lederwaren
5. Sportbekleidung und Sportartikel mit Ausnahme von so genannten Hartwaren (wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter etc.)
6. Elektrowaren/ Elektrotechnik (Elektronische Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik)
7. Multimedia, Foto, Optik
8. Bücher, Bürobedarf
9. Spielwaren, Hobby
10. Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel
11. Uhren, Schmuck

C 1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Ausnahmsweise kann der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer C 1.3 zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Bestandteil des Handwerks- oder Gewerbebetriebs, d. h. weniger als 10 % der Geschossfläche, maximal 80 m² Verkaufsfläche, einnimmt und der Verkauf in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht.

C 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 BauGB u. § 16 Abs. 2 BauNVO)

C 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In der Planzeichnung ist die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt.

Bezugspunkt für die Maximalhöhe eines Gebäudes ist die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der Bezugspunkt für die Maximalhöhe die Firsthöhe.

Solaranlagen als Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie eine Höhe von 109,5 m ü. NN nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 105,5 m ü. NN zulässig.

C 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen (oberirdisch) mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegten Grenze von 0,8 überschritten werden.

C 3 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

C 3.1 Die Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken ist nur von Süden über den Schlehdornweg aus über den in der Planzeichnung dargestellten Anschluss des Gewerbegebietes an den Schlehdornweg zulässig.

C 3.2 Ausnahmsweise kann eine weitere Zu- und Abfahrt über die festgesetzte private Grünfläche mit einer Breite von maximal 6,5 m zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Grundstücksaufteilung oder Bebauung erforderlich wird und städtebaulich und verkehrlich vertretbar ist.

C 4 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

C 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung:

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Bei der Befestigung von Flächen dürfen folgende Abflussbeiwerte nicht überschritten werden:

- PKW-Stellplätze max. 0,6
- Erschließungsflächen und Flächen für die Entsorgung: max. 1,0
- Sonstige Freiflächen max. 0,5

C 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers der Umspannstation (siehe Planeintrag) zu belasten.

C 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

C 7.1 Baum- und Strauchpflanzungen

C 7.1.1 Je 200 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Baum (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen zu pflanzen.

Auf diesen Flächen bereits vorhandene Bäume sowie Anpflanzungen nach Festsetzung C 7.1.3 werden auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet.

C 7.1.2 Je 75 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Strauch (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen zu pflanzen.

Auf diesen Flächen bereits vorhandene Sträucher werden auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet.

C 7.1.3 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe aus mindestens 10 standortgerechten, einheimischen Bäumen (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) auf den privaten Grünflächen zu pflanzen.

Auf den privaten Grünflächen bereits vorhandene Bäume werden auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet.

C 7.2 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Entwicklungspflege

C 7.2.1 Für alle Anpflanzungen (Pflanzempfehlung siehe Hinweise unter F) werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

C 7.2.2 Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

C 8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten. Nachpflanzungen sind so vorzunehmen, dass ein durchgehender Bestand an Gehölzen erhalten bleibt. Ausfälle sind nachzupflanzen.

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO) *außerhalb* des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- ALTER MARKTSTANDORT -

D 1 Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis max. 25°.

D 2 Dacheindeckungen und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der Dachkante einhalten und blendfrei für die umgebende Bebauung sowie den Straßenverkehr sein.

D 3 Sichtschutzanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Mülltonnenabstellplätze sind so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

D 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

D 4.1 Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der straßenzugewandten Fassadenfläche nicht überschreiten; bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

D 4.2 Die Summe der Ansichtsflächen einer freistehenden Werbeanlage darf insgesamt 15 m² nicht überschreiten.

D 4.3 Je Grundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.

D 4.4 Mehrere Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser- Lichteffekten.

D 5 Einfriedungen

D 5.1 Massive Einfriedungen wie z.B. Mauern an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

D 5.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen weisende Mauerseiten sind zu verputzen, sofern kein Naturstein- oder Sichtmauerwerk vorgesehen ist.

D 6 Abweichungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung können zugelassen werden, wenn die in § 56 LBO genannten Voraussetzungen vorliegen.

D 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwiderhandlungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig i. S. d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

E KENNZEICHNUNGEN

- NEUER MARKTSTANDORT -

E 1 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Neuer Lebensmittelmarkt) auf dem Flurstück Nr. 16984 befinden sich

- die altlastverdächtige Fläche Nr. 00175-000 „AA Gewann Loch 10012" mit der Bewertung B - Gefahrenlage hinnehmbar und Neubewertung bei Änderung der Exposition sowie
- die altlastverdächtige Fläche Nr. 00174-001 „AA Gewann Loch 10011" mit der Bewertung B - Gefahrenlage hinnehmbar und Neubewertung bei Änderung der Exposition.

Diese Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Rahmen der technischen Erkundungsmaßnahmen wurde eine Beeinflussung des Grundwassers durch die vorhandenen Deponiekörper nachgewiesen. Die Bewertung des Wirkungspfads Boden-Grundwasser mit der Einstufung „B" und den Hinweisen „Gefahrenlage hinnehmbar" und „Neubewertung bei Änderung der Exposition" erfolgte für beide Flächen unter der Voraussetzung, dass die Oberflächen wasserundurchlässig versiegelt sind und bleiben. Zum Schutz des Grundwassers sind diese wasserundurchlässigen Versiegelungen deshalb zu erhalten.

Alle Bau- und Pflanzmaßnahmen sowie sonstigen Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden im Bereich der gekennzeichneten altlastenverdächtigen Flächen erfordern, sind durch einen in der Altlastenbeseitigung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Ggf. sind Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Entsorgungsrelevanter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

F HINWEISE

F 1 Pflanzempfehlung

F 1.1 Standortgerechte einheimische Bäume für Pflanzungen im Bereich von Stellplätzen

Acer platanoides `Allershausen`	Spitzahorn Sorte `Allershausen`
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior `Westhof`s Glorie`	Esche Sorte `Westhof`s Glorie`
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde Sorte `Greenspire`
Tilia cordata `Rancho`	Winterlinde Sorte `Rancho`
Tilia europaea `Pallida`	Kaiserlinde

F 1.2 Standortgerechte einheimische Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

F 1.3 Standortgerechte einheimische Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgarae	Liguster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Weißer Schneeball

F 2 Pflanz- und Pflegemaßnahmen

Bei allen Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind die DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) und DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Beuth-Verlag, August 2002) sowie die DIN 18919 "Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" (Beuth-Verlag, August 2002) zu beachten.

Alle Pflanzmaßnahmen sowie sonstigen Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden im Bereich der gekennzeichneten altlastenverdächtigen Flächen erfordern, sind durch einen in der Altlastenbeseitigung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Ggf. sind Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Entsorgungsrelevanter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

F 3 Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

F 4 Denkmalschutz / Bodenfunde

Archäologische Funde sind sofort dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Weinheim als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

F 5 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind außerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen im gesamten Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen und Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Falls solche Auffälligkeiten bemerkt werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.

Alle Bau- und Pflanzmaßnahmen sowie sonstigen Arbeiten, die einen Eingriff in den Boden im Bereich der gekennzeichneten altlastenverdächtigen Flächen erfordern, sind durch einen in der Altlastenbeseitigung erfahrenen Gutachter zu begleiten. Ggf. sind Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Entsorgungsrelevanter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 18.03.2009
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 04.04.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 14.04.2009 bis 05.05.2009
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 16.04.2009
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis 08.05.2009
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 06.04.2011
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 09.04.2011
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.04.2011	bis 19.05.2011
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 11.04.2011
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis 09.05.2011
Erneute verkürzte öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.09.2011	bis 29.09.2011
Erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 26.08.2011
	Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme lief	bis 20.09.2011
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 19.10.2010
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 19.10.2011
Ausfertigung	Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Inhalten, ist nach dem Willen des Gemeinderates zu Stande gekommen. Weinheim, 24.10.2011 gez. Bernhard Oberbürgermeister	
Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 35 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	am 26.10.2011
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 21.10.2011
Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), in Kraft getreten am 01.03.2010. Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581,698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)	
Katastergrundlagen (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein. gez. Meske Stadtvermessungsoberrat	
Planbearbeitung	STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR FISCHER, Feldbergstraße 18-20, 68163 Mannheim, t +49 (0)621 7934 -12, f +49 (0)621 7934 -87, kontakt@stadtplanungfischer.de	

Weinheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. **1/03-09**

und

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich
"Penny Markt, Freiburger Straße"

SD - Nr. GR/108/11 — Maßstab: 1:500

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist unter Einhaltung der im Baugesetzbuch und in der Landesbauordnung vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Weinheim, 24.10.2011

gez. Bernhard
(Oberbürgermeister)

Datei: 1-03-09_BPlanUrk_Stand111017