



STADT WEINHEIM  
RHEIN- NECKAR- KREIS

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG FÜR ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN Nr. 1/03-07 FÜR DEN BEREICH WEINHEIM „IM  
RÖTH“

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); in Kraft 27. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 93 (BGBl. I S. 466).
- 3. Planzeichenverordnung ( PlanzV ) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.
- 4. Planunterlage Stand Juni 2007

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 + § 4 BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet: Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- MI** Mischgebiet: Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. **Grundstücksgrößen** § 9 (1) 3 BauGB  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 200 m² für eine Doppelhaushälfte und 300 m² für ein Einzelhaus.
- 3. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO  
**II** Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- 0.4 GRZ Grundflächenzahl  
Die Grundfläche darf die GRZ von 0.4 nicht überschreiten.
- 0.8 GFZ Geschossflächenzahl  
Die Geschossfläche darf die GFZ von 0.8 nicht überschreiten
- TH 6.20m Maximale Trauthöhe  
Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die für jedes Grundstück festgesetzte Oberkante Fertigfußboden OK FFB ü. NN.
- Die festgesetzten Höhen (OK FFB ü. NN) betragen:  
Geplantes Grundstück A: 108.00 m  
Geplantes Grundstück B: 106.25 m  
Geplantes Grundstück C: 106.50 m  
Geplantes Grundstück D: 106.75 m  
Geplantes Grundstück E: 106.75 m  
Geplantes Grundstück F: 106.50 m  
Geplantes Grundstück G: 106.25 m  
Geplantes Grundstück H: 106.00 m

Sollten die Grundstücksgrenzen anders aufgeteilt werden als in der Planzeichnung vorgeschlagen, muss die Höhe neu interpoliert werden, von der um +/- 25 cm abgewichen werden darf. Von der daraus resultierenden Traufhöhe darf um +/- 50 cm abgewichen werden.

- 4. **Bauweise, Baugrenzen** § 9 (1) 2+6 BauGB i.V.m. §§ 22 + 23 BauNVO  
E + D Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Wohngebäuden ist je 150 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit zulässig.
- Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB  
Verkehrsflächen (B 3)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
**V** Verkehrsberuhigter Bereich  
**P** Öffentlicher Parkplatz  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. **Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB  
Verkehrsflächen (B 3)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
**V** Verkehrsberuhigter Bereich  
**P** Öffentlicher Parkplatz  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** § 9 (1) 24 BauGB  
Innerhalb dieser Flächen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an den Nord-, West- und Südfassaden für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach **DIN 4109** („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), wird zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüftungselemente empfohlen.
- 7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 15, 20 + 25 BauGB  
7.1 Müssen bestehende Bäume entfernt werden, sind sie durch Neupflanzungen gemäß Pkt. 2 zu ersetzen.  
7.2 Pro angefangene 100 m² private Freifläche ist je ein Baum mit einem Mindestumfang von 14-16 cm gemäß Artenverwendungsliste zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.  
7.3 Innerhalb der Verkehrsflächen der Stichstraße sind in ausreichenden Bäume 3 Bäume mit geeigneten Hochstämmen und einem Mindestumfang von 16-18 cm aus der Artenverwendungsliste zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.  
Die Bäume selbst sind mit einer Gehölzart aus der Artenauswahlliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
7.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern: Innerhalb dieser Flächen ist ein 3 m breiter Streifen mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste einzufrieden. Die Hecken müssen geschlossenen und freiwachsend angelegt werden. Sie müssen mind. sechs Arten der Artenauswahlliste enthalten.

7.5 Private Grundstücksfreiflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Wege und Zufahrten vegetativ zu gestalten.

Befestigte Oberflächen müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

7.6 Artenauswahlliste

Bäume

Art	Deutscher Name
Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Crataegus x lavallei	Apfel- Dorn (C. carrierei)
Crataegus x prunifolia	Pflaumen - Dorn
Cydonia oblonga	Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica i.S.	Apfel in Sorten.
Prunus avium i.S.	Kirsche in Sorten
Prunus dulcis i.S.	Süß-Mandel
Prunus domestica	Pflaume, Zwetschge
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Art	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehendorn
Ribes rubrum in Sorten	Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds- Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben - Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

Schling- und Kletterpflanzen

Art	Deutscher Name
Clematis-Arten	Waldrebe
Lonicera-Arten	Gelbblatt
Panthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

8. **Verbrennungsverbot** § 9 (2) 23 a BauGB

Feste oder flüssige Brennstoffe dürfen zum Zweck der Primär-Beheizung nicht verwendet werden. Ausnahmen (z.B. Holzackschnitzel-Feuerungsanlagen) können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit klimatologischen Belangen vereinbar ist.

9. **Flächen für Abfallentsorgung** § 9 (1) 14 BauGB

Hier: Standort der Müllbehälter des Wohngebiets

10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hier: Telekommunikationsleitungen (Deutsche Telekom)

11. Nachrichtliche Übernahmen

4515 Grundstücksnummern bestehender Grundstücke

Bestehende Geländehöhen

Geplante Straßenhöhen

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12. **Dachform und Dachneigung** § 74 (1) 1 LBO

Alle Dachformen sind erlaubt. Die Dachneigung bei geneigten Dächern darf zwischen 30° und 45° liegen

13. **Dachgauben und Dacheinschnitte** § 74 (1) 1 LBO

Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/2 der Hauslänge erlaubt.

14. **Stellplätze** § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich. Hinweis: Pkt. 7 der Festsetzungen ist zu beachten.

15. **Abgrabungen** § 74 (1) 1 LBO

Abgrabungen sind, abgesehen vom Vorgartenbereich, zulässig.

16. **Einfriedigungen** § 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen zur Erschließungsstraße hin sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, gemessen ab der Oberkante des dazugehörigen Gehweges, zulässig. Zu den anderen Grundstücksgrenzen hin dürfen sie die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen müssen offen gestaltet sein (Maschendrahtzaun o.ä.)

17. **Dezentrale Regenrückhaltung** § 74 (3) 2 BauGB

Das Dachflächenwasser muss, soweit technisch und gefällebedingt möglich, in Zisternen eingeleitet werden. Der Überlauf muss gedrosselt in die Mischkanalisation erfolgen.

18. **Ordnungswidrigkeiten** § 75 LBO

Zu widerhandlungen gegen eine oder mehrere Vorschriften dieser Satzung sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß der Landesbauordnung BaWü mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

D. HINWEISE

19. **Einsatz von regenerativen Energien**

Der Einsatz von regenerativen Energien ist erwünscht, wird aber nicht zwingend erfordert. Solare Nutzung ist in Abhängigkeit der Stellung der Gebäude zu prüfen, Erdwärmenutzung auf die Zulässigkeit zu überprüfen. Weitere regenerative Nutzungen sind mit der Stadt Weinheim abzuklären.

20. **Archäologische Bodenfunde**

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.

21. **Bodenarbeiten**

Bei Bauarbeiten 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 wiedergebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

22. **Grundwasser**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser oder Hangschichtenwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grund- oder Hangwasserableitung während der Bauzeit und eine Umleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Ableitung von Grund- und Hangwasser darf spätestens nach Bauende nicht mehr in die Kanalisation erfolgen.

Aufgrund der geplanten Geländeabtragungen und Aufschüttungen und der im weiteren Umfeld bekannten hydrogeologischen Verhältnisse ist nicht auszuschließen, dass Schichten mit Grundwasser oder Hangschichtenwasser führen. Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird daher dringend empfohlen, bereits im Vorfeld die örtlichen Grundwasser-Verhältnisse zu erkunden (Anzeigepflicht gemäß § 37 Abs. 2 WG).

23. **Lärmbelastung**

Das Plangebiet ist durch die direkt vorbei führende B 3 lärmvorbelastet.

24. **Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz zu benachrichtigen.

E. ANHANG

25. **Begründung mit Erläuterungen und Umweltbericht**

VERFAHREN

1. Die Kartengrundlage stimmt überein mit der Katastergrundlage  
Stand 04.02.2008 gez. ....  
Stadtvermessungsoberrat.. M. Meske

2. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde durch den  
Ausschuss für Technik und Umwelt des Gemeinderats gefasst am 14.02.2007

3. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.02.2007

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 26.02. bis 26.03.2007

5. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 25.09.2007

6. Auslegung des Entwurfs wurde durch den Gemeinderat beschlossen am 19.09.2007

7. Die Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am 22.09.2007

8. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand statt vom 01.10. bis 31.10.2007  
Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt am 12.12.2007

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen, Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben vom 18. und 20.12.2007

9. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat erfolgte am 12.12.2007.

10. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten am 16.01.2008

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 12.12.2007 zum Ausdruck kommt, überein.

Weinheim, 15.01.2008 gez. ....  
Oberbürgermeister H. Bernhard

gez. ....  
Amt für Stadtentwicklung H. Keune

### Bebauungsplan Nr. 1 / 03 - 07 "Im Röth"

69469 Weinheim / Sulzbach

INVESTOR  
Erschließungsgesellschaft "Im Röth" GbR  
Lindenplatz 5  
69514 Laudenbach

ARCHITEKT  
**GÖRTZ** Dipl.-Ing. Constantin Götz Freier Architekt  
Hauptstraße 128 69469 Weinheim  
in  
**Fritz-Hauch Architekten**  
Göritz

Hauptstraße 34  
D-68229 Mannheim  
Fax 0621-79973-9  
Fax 0621-79973-29  
ISDN 0621-79973-28  
gortz@fritz-architekten.de  
www.fritz-architekten.de

## Planzeichnung

LEISTUNGSPHASE **Endfassung**

MASSSTAB	1:500	Verfasser	Projekt Nr.	Planstand	Datum
GEZEICHNET					
DATUM	16.01.2008	gö/pi	1/03-07 aus 080116		
GEPRÜFT					
BLATTGRÖSSE	750 x 750				