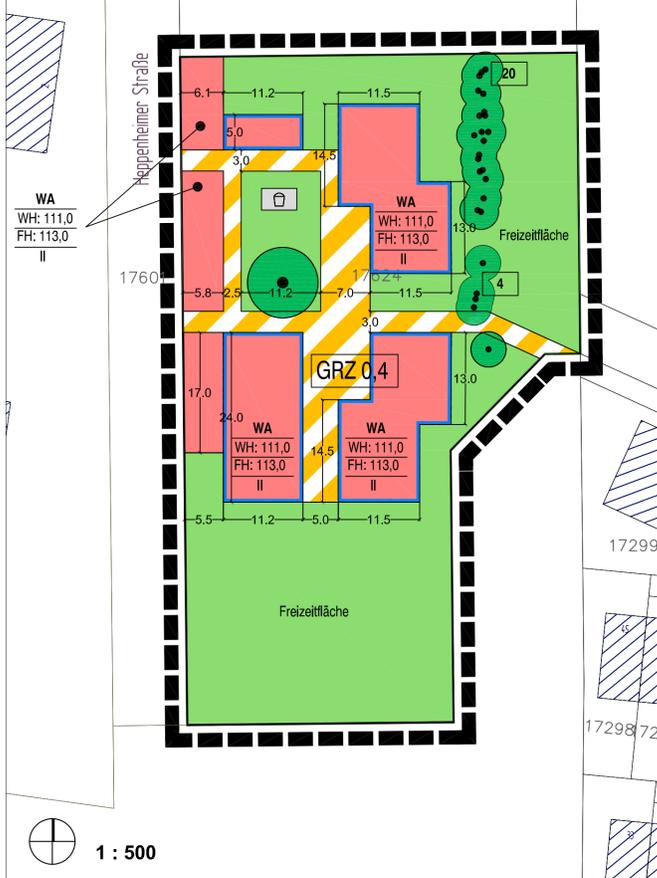


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan



### Legende

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baugrenze
- Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- Maximale Wandhöhe (WH) in m ü. NN, z.B. 111,0 m
- Maximale Firsthöhe (FH) in m ü. NN, z.B. 113,0 m
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z.B. 2
- Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeittfläche
- Gruppe zu erhaltender Bäume mit Angabe der Anzahl der Einzelbäume innerhalb der Gruppe, z.B. 4

## Vorhaben- und Erschließungsplan



## A - Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeines Wohngebiet

#### 1.1 Zweckbestimmung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es sind nur Vorhaben zulässig, deren Realisierung in einem Durchführungsvertrag geregelt ist (siehe Festsetzung Nr. 2)

#### 1.2 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

#### 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Im Rahmen der in Nr. 1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe und Firsthöhe) als Höchstgrenze in m über Normalnull (m ü NN) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt.

#### 3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Maßgebend für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist der gesamte Geltungsbereich als Baugrundstück.

#### 3.3 Maximal zulässige Wandhöhe (WH)

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

#### 3.4 Maximal zulässige Firsthöhe (FH)

Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt eines geneigten Dachs.

### 4. Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die private Verkehrsfläche dient der Fortbewegung und dem Aufenthalt von Fußgängern, Fahrradfahrern und sonstigen nicht motorisierten Fahrzeugen. Auf ihnen sind untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung dienen.

### 5. Private Grünflächen

#### 5.1 Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind Spielgeräte und Mobiliar zum Aufenthalt zulässig.

#### 5.2 Zweckbestimmung Freizeittfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeittfläche dient vorwiegend der Freizeitgestaltung durch Aufenthalt und Bewegung auf den bewachsenen Flächen. Untergeordnete bauliche Anlagen, insbesondere Durchwegungen, die der Zweckbestimmung dienen, sind zulässig, sofern insgesamt nicht mehr als 15% der Fläche in Anspruch genommen werden.

### 6. Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen. Die Ersatzpflicht entfällt, wenn aufgrund bestehender Bäume eine erfolgreiche Pflanzung und Aufzucht nicht zu erwarten ist.

## B - Hinweise

### 1. Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Geltungsbereich besteht die Möglichkeit erhöhter Chrom-Gehalte im Boden. Deshalb sollten Bodenuntersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfad "Boden-Mensch" innerhalb der Freiflächen sowie gezielt im Bereich der geplanten Kinderspielplätze durchgeführt werden. Damit ist festzustellen, ob potentielle Chrom- bzw. Schwermetall-Verunreinigungen ggf. weitere Anforderungen an die geplante Umnutzung erforderlich machen. Die Untersuchungen sollen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt werden.

### 2. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Ref. 84.2) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## C - Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Dachform

An Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

### 2. Stellplatzverpflichtung

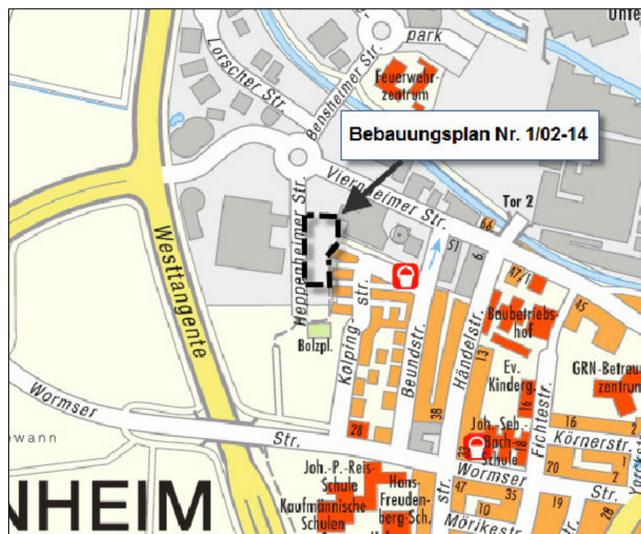
Bei der Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von bis zu 80 Flüchtlingen wird die Stellplatzverpflichtung i.S.d. Bauordnung auf einen Bedarf von 11 Stellplätzen eingeschränkt.

### 3. 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.

## Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am	26.02.2014
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht	am	22.03.2014
	Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen	am	12.03.2014
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	25.03.2014
		bis	02.05.2014
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Äußerung aufgefordert mit Schreiben	vom	12.03.2014
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	02.05.2014
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfs</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	12.11.2014
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	15.11.2014
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	25.11.2014
		bis	09.01.2015
<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	14.01.2015
	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	bis	16.02.2015
<b>Abwägung und Satzung</b> (§ 1 (7) und § 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Äußerungen und die 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	18.03.2015
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am	18.03.2015
<b>Ausfertigung</b>	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, 23.03.2015		
	.....gez. Bernhard..... (Bernhard) Oberbürgermeister		
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 BauGB, § 4 GO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Damit sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten.	am	02.04.2015
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom	07.04.2015
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Baugesetzbuch ( <b>BauGB</b> ) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) mit Wirkung vom 26.11.2014		
	Baunutzungsverordnung ( <b>BauNVO</b> ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.09.2013		
	Planzonenverordnung ( <b>PlanzV</b> ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)		
	Landesbauordnung für Baden-Württemberg ( <b>LBO</b> ) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)		
	Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg ( <b>GemO</b> ) in der Fassung vom 24.07.2009 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) mit Wirkung vom 20.04.2013		
<b>Katasterunterlagen</b> (§ 1 (2) PlanzV)	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein.		
	.....gez. Meske..... (Meske) Stadtvermessungsoberrat		
<b>Planbearbeitung</b>	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB/CAD; KH	
	.....gez. Marx..... (Marx) Stadtbaudirektor		



Vorhaben- und Erschließungsplan sowie  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.  
**1/02-14**  
und Örtliche Bauvorschriften  
für den Bereich

**"Gemeinschaftsunterkunft östlich Heppenheimer Straße"**  
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 112.A Viernheimer Straße - West")

Stand: 20.02.2015

SD-Nr.: 039/15