



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/05-07
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

„MULTRING/ MIERENDORFFSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bearbeitungsstand: 25. September 2012



**STADTPANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

STADT WEINHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/05-07 „Multring/ Mierendorffstraße“

Stand: 25. September 2012

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung 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 (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

A	Textliche Festsetzungen
A 1	Bedingte Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB))
A 1.1	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
A 1.2	Aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit störepfindlicher Nutzungen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Im WA ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die aktive Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand - SM1) vollständig hergestellt ist.
A 2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO) Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude,• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: <ul style="list-style-type: none">• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe• Anlagen für Verwaltungen.• Gartenbaubetriebe und• Tankstellen.



A 3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ), und die Höhe der baulichen Anlagen werden jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

A 3.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. und darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Befestigungen um weitere bis zu 10 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,7 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

A 3.2 Geschossflächenzahl GFZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt.

A 3.3 Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Die privaten Grün- und Verkehrsflächen sind als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnen.

A 3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die Höhen der baulichen Anlagen als maximale First- und Wandhöhen in Metern über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Maximal zulässige Firsthöhen (FH max.):

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut.

Maximal zulässige Wandhöhen (WH max.):

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite liegt.

A 4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

A 4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Gebiet WA ist die offene Bauweise zulässig.

A 4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zulässig.

A 5 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Abweichend von der in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorgegebenen Tiefe der Abstandsflächen wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs für die dort zulässigen baulichen Anlagen (Lärmschutzwand und Garagen) eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,0 m festgesetzt.

A 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

A 6.1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen ("Ga") und Stellplätze ("St") dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung



festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Flächen für Stellplätze errichtet werden.
Die Zweckbestimmung richtet sich nach dem jeweiligen Planeintrag.

A 6.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung wie Abfallsammelplätze und die zentrale Anlage für die Versorgung mit Strom und Wärme (Technikzentrale) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung folgendermaßen gekennzeichneten Flächen zulässig:

Fläche **NA₁** – Technikzentrale

Fläche **NA₂** – Abfallsammelplätze, Betriebsfläche Hausmeister

A 6.3 Sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung als **NA₃** bezeichneten Flächen zulässig. Die zulässige Grundfläche der Anlagen in Summe ist dabei auf 6,50 m² je Wohneinheit, die zulässige Höhe auf 104,90 m ü. NN beschränkt.

A 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ ist die Errichtung von 10 Stellplätzen, zur Unterbringung des Besucherverkehrs des Wohngebietes zulässig.

A 8 **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 treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden entsprechend dem Planeintrag die folgenden Schallschutzmaßnahmen **SM 1** – **SM 5** festgesetzt.

Die Festsetzung der Schallschutzmaßnahme **SM 6** erfolgt nur textlich.

A 8.1 **SM 1**: Errichtung einer Lärmschutzwand

Auf der in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten und mit **SM 1** bezeichneten Linie ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand darf eine Höhe von 105,15 m ü NN nicht unterschreiten. Die Schalldämmung DL_R der Lärmschutzwand muss größer als 24 dB sein. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen.

Die Lärmschutzwand bzw. Teile der Lärmschutzwand können durch Rückwände von Garagen, Carports usw. gebildet werden, sofern diese die Anforderungen an die Lärmschutzwand erfüllen.

A 8.2 **SM 2**: Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen

An den mit **SM 2** gekennzeichneten Gebäudefassaden sind keine Außenwohnbereiche, wie z. B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

A 8.3 **SM 3**: Orientierung der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen

An den mit **SM 3** gekennzeichneten Gebäudefassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und von vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

A 8.4 **SM 4** **SM 5**: Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen



An den mit **SM 4** und **SM 5** gekennzeichneten Gebäudefassaden sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)		Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9	
				Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
SM 4	IV	65,0 bis <=	70,0	40	35
SM 5	V	70,0 bis <=	75,0	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

A 8.5 **SM 6**: Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

A 9 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 und private Stellplätze sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

Die Beläge dürfen dabei folgende Abflussbeiwerte gemäß DIN 1986-2, Tab. 16 nicht überschreiten:

- Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze: $\Psi = 0,6$.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: $\Psi = 0,7$

A 10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Grünordnerische Festsetzungen

A 10.1 Erhalt von Bäumen

Die im Plan entsprechend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine Neupflanzung entsprechend der Pflanzempfehlung (unter D 7) zu ersetzen.



A 10.2 Baumpflanzungen

An den im Plan festgesetzten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten bis zu 2,00 m sind zulässig.

Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß herzustellen. Sie sind gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Der durchwurzelbare Raum ist mit einer Größe von mindestens 24 m³ je Baum herzustellen.

Bei Abgang ist ein Baum durch eine Neupflanzung entsprechend der Pflanzempfehlung (unter D 7) zu ersetzen.

A 10.3 Dachbegrünung

Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

A 10.4 Pflanzqualität und -größe

A 10.4.1 Für alle Begrünungsmaßnahmen sind Gehölzarten der unter Ziffer D 7 der schriftlichen Hinweise aufgeführten Pflanzliste zu verwenden; weitere landschafts- oder standortgerechte Arten sind zulässig.

A 10.4.2 Mindestpflanzqualität für großkronige Laubbäume I. Ordnung, u.a. entlang der Mierendorffstraße:

Laubbäume StU 16 - 18 cm, für Straßenbäume mind. StU 18 - 20 cm, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand.

A 10.4.3 Mindestpflanzqualität für mittel-/ kleinkronige Laubbäume II. Ordnung:

Laubbäume StU 14 - 16, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand; Obstbäume als zweijährige Veredelungen; mindestens 3 x verpflanzt, StU 10 - 12 cm



B	Örtliche Bauvorschriften
B 1	Dächer und Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
B 1.1	<u>Dachform und -neigung</u> Bei den Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 30° bis max. 40° zulässig.
B 1.2	<u>Dachaufbauten</u> Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Länge der darunter liegenden Außenwand an der Traufseite des Gebäudes nicht überschreiten. Als Gebäude wird in Bezug auf diese Vorschrift das einzelne Reiheneigenheim definiert.
B 2	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
B 2.1	Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und in Stil, Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.
B 2.2	Unzulässig sind grelle und fluoreszierende Farben, Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung, akustischen Effekten sowie Anlagen mit Laser- bzw. Lichteffekten. Beleuchtungen müssen blendfrei sein.
B 2.3	Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung der im Geltungsbereich ansässigen Arbeitsstätten zulässig.
B 2.4	Die Ansichtsflächen von Werbeanlagen dürfen eine Fläche vom maximal 0,3 m ² je Arbeitsstätte nicht überschreiten.
B 2.5	Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften in den Absätzen B 2.1 bis B 2.4 können zugelassen werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, vereinbar sind. Dabei sind insbesondere die in Absatz 1 genannten allgemeinen Gestaltungsgrundsätze zu beachten.
B 3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
	Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind offen zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,2 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel zu errichten.
B 4	Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
	Außenantennen und Satellitenschüsseln sind nur innerhalb der als NA1 gekennzeichneten Fläche zulässig.
B 5	Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
	Im Plangebiet sind keine Freileitungen zulässig.
B 6	Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
	Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohneinheit 2 Stellplätze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellen
B 7	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)
	Zuwerhandlungen gegen eine oder mehrere der genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



C Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bodenverunreinigungen / Altlasten

Der Bereich des Flurstückes Nr. 13451, Mierendorffstraße 3 ist im Altlastenkataster als Altstandort „Eigenversorgertankstelle Oberpostdirektion Karlsruhe, Obj.-Nr. 06056-000 eingetragen.

Die Fläche dieses Flurstückes ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Die 2010 durchgeführte Orientierende Untersuchung auf dem Grundstück führt in den Untersuchungsergebnissen erhöhte Schadstoffgehalte (Arsen) im Feststoff in der Schottertragschicht auf. In allen weiteren untersuchten Boden- und Bodenluftproben wurden keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte ermittelt.

Entsprechend den gutachterlichen Sanierungsempfehlungen (CDM, BV Mierendorffstraße Weinheim Bewertung des Wirkungspfades Boden –Mensch im Zuge der Umnutzung von Flurstücken zu einer Wohnfläche, 03.02.2012) werden an die Umnutzung der Flurstücke zu Wohnflächen folgende Anforderungen gestellt:

- Die vorhandene Schottertragschicht ist in den Bereichen der Hausgärten und Freibereiche der zukünftigen Bebauung zu entfernen und durch unbelastetes, geeignetes Material zu ersetzen. Das Material muss den Anforderungen der Bodenschutzverordnung (BodSchV) entsprechen.
- Den Rückbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen und der Waschhalle auf dem Flurstück 13451 gutachterlich begleiten zu lassen.
- Zu prüfen, ob die vorhandenen Schottertragschichten im Zuge der Erschließung vor Ort wieder eingebaut werden können, z. B. unterhalb der Erschließungsstraßen.

Der Rückbau der Bodenversiegelung wird gutachterlich überwacht. Dabei werden die anfallenden Materialien und auch der Bodenaushub getrennt gelagert und nach den Kriterien der LAGA beprobt, deklariert und entsorgt.

Mit Stellungnahme vom 23.08.2012 hat die Untere Bodenschutzbehörde darüber hinaus gehende Anforderungen an die Umnutzung der Fläche gestellt, die bei Abbruch und Bauausführung zu beachten sind. Diese Anforderungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, vor Realisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten, die festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des qualifizierten Gutachters in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und unter Aufsicht eines fachlich qualifizierten Büros zu sanieren und die von der Unteren Bodenschutzbehörde gestellten Anforderungen bei Bauausführung zu beachten.

D	Hinweise
D 1	DIN-Richtlinien Die DIN-Richtlinie 4109 kann auf Anfrage in der Stadtbibliothek (Luisenstraße 5/1, 69469 Weinheim) eingesehen werden.
D 2	Archäologische Denkmalpflege 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.
D 3	Bodenverunreinigungen Altlasten sind außerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches im Plangebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die untere Boden-schutzbehörde zu informieren.
D 4	Bodenschutz In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
D 5	Rückhalten und Ableiten von Niederschlagswasser Der auf dem Grundstück entstehende Niederschlagsabfluss ist gemäß § 8 Abs. 1 der Weinheimer Abwassersatzung ("Einleitungsbeschränkungen") gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz abzugeben. Auf dem Grundstück sind nach den Vorgaben des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Maßnahmen zur vorübergehenden Speicherung (Rückhaltung) in Form von geeigneten Regenrückhalteräumen (z. B. bewirtschaftete Zisternen mit Drosselabfluss) vorzusehen. Eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers ist anzustreben.
D 6	Vorhaben- und Erschließungsplan Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
D 7	Pflanzempfehlungen Großkronige Laubbäume I. Ordnung, u.a. entlang der Mierendorffstraße: <ul style="list-style-type: none">- Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)- Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)- Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)- Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)- Linde (<i>Tilia cordata</i>), u.ä. Mittel-/ Kleinkronige Laubbäume II. Ordnung: <ul style="list-style-type: none">- Obstbäume (nur landschaftstypische Sorten)- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)- Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)- Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)- Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)- Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>), u.ä.

