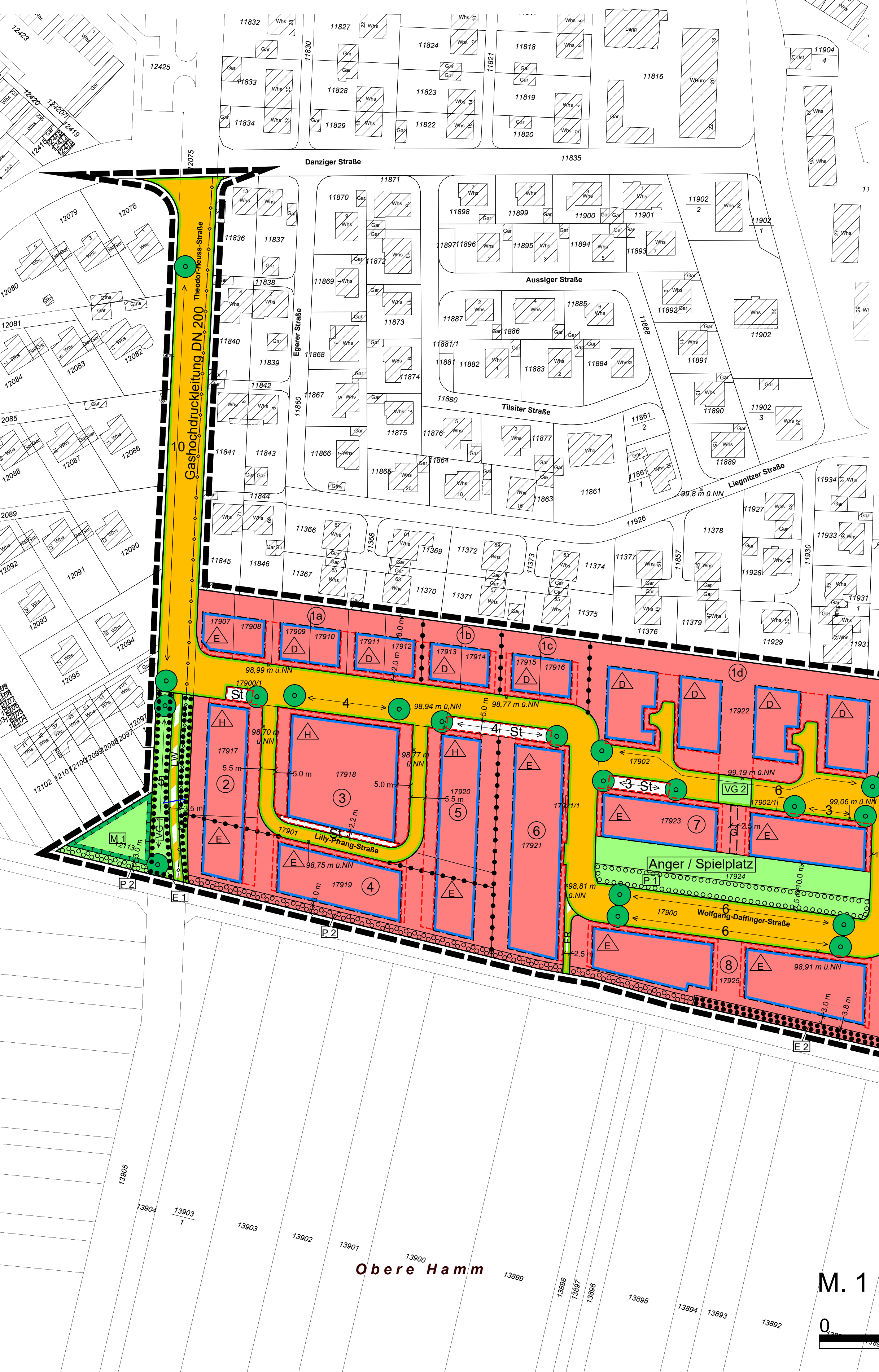
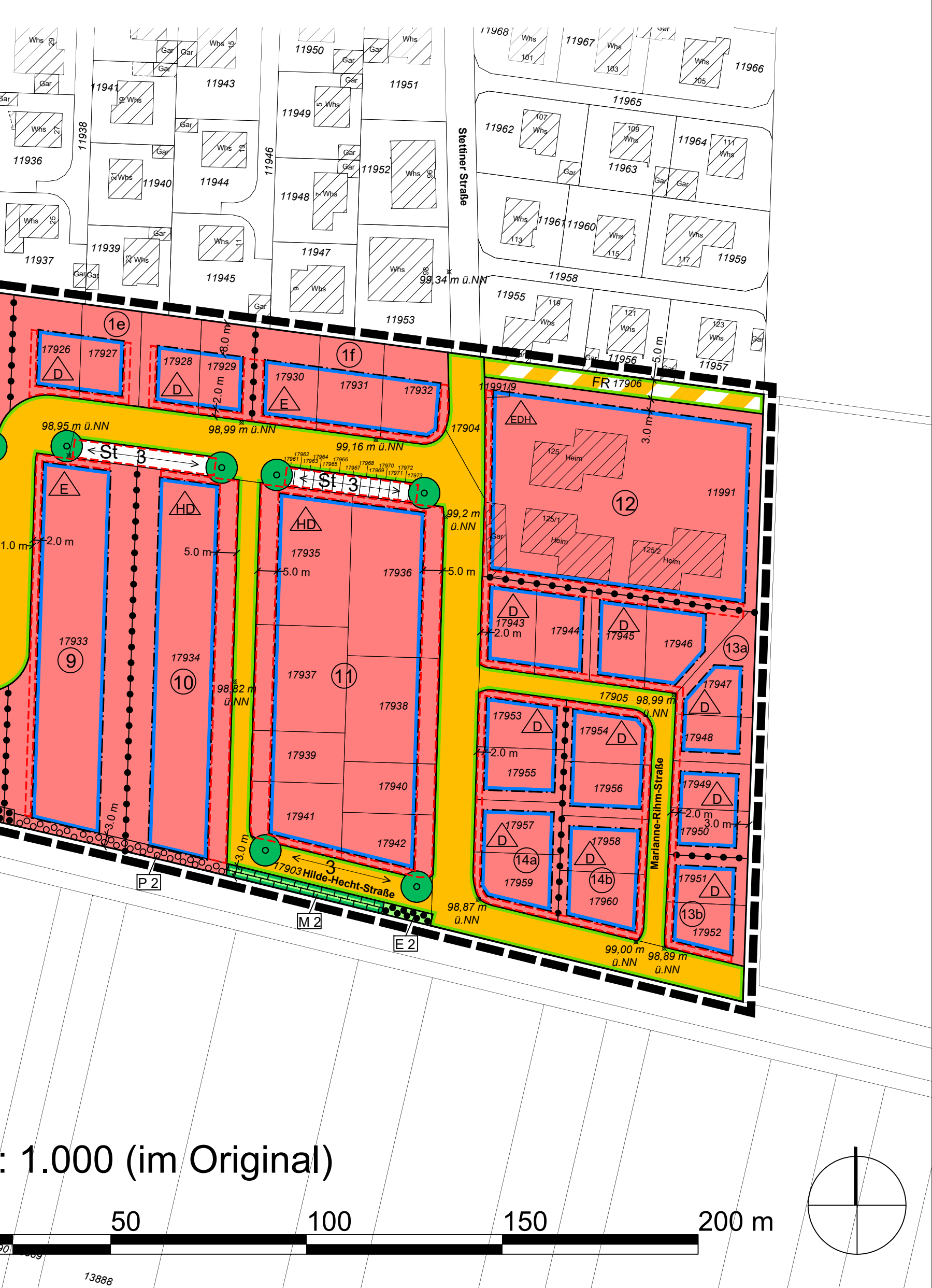


# Bebauungsplan Satzung, Stand 28.03.2023



Nr.	Bau- gebiet	GRZ	GFZ	Vollge- schosse	GH (ü. NN)	TH (ü. NN)
1a	WA	0,4	0,8	II	108,8 m	105,8 m
1b	WA	0,4	0,8	II	108,9 m	105,9 m
1c	WA	0,4	0,8	II	108,6 m	105,6 m
1d	WA	0,4	0,8	II	109,0 m	106,0 m
1e	WA	0,4	0,8	II	108,8 m	105,8 m
1f	WA	0,4	0,8	II	109,0 m	106,0 m
2	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,5 m	105,5 m
3	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,6 m	105,6 m
4	WA	0,3	0,9	III	110,8 m	108,8 m
5	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,8 m	105,8 m
6	WA	0,4	1,6	IV	113,9 m	111,7 m
7	WA	0,5	2,0	IV	114,1 m	111,9 m
8	WA	0,3	1,2	IV	114,0 m	111,8 m
9	WA	0,4	1,6	IV	114,0 m	111,8 m
10	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	108,7 m	105,7 m
11	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	109,0 m	106,0 m
12	WA	0,4 / 0,6 (RMH)	0,8 / 1,2 (RMH)	II	109,0 m	106,0 m
13a	WA	0,4	0,8	II	108,8 m	105,8 m
13b	WA	0,4	0,8	II	108,7 m	105,7 m
14a	WA	0,4	0,8	II	108,7 m	105,7 m
14b	WA	0,4	0,8	II	108,8 m	105,8 m



### Legende

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1a Baugelbetsnummer, z. B. 1a

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z. B. 0,4
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, 0,6 bei Reihennittelhäusern (RMH)
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, z. B. 0,8
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, 1,2 bei Reihennittelhäusern (RMH)
- II Anzahl der Vollgeschosse, z. B. II
- GH Gebäudehöhe in m über Normalnull (ü. NN)
- TH Traufhöhe in m über Normalnull (ü. NN)

**Bauweise**

- Einzelhaus
- Doppelhaus
- Hausgruppe
- Einzelhaus und / oder Doppelhaus
- Hausgruppe und / oder Doppelhaus
- Einzelhaus und / oder Doppelhaus und / oder Hausgruppe
- Baugrenze

**Verkehrsfäche**

- Öffentliche Straßenverkehrsfäche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftsweg
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsrgrün, z. B. VG 1

**Öffentliche Grünfläche**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“

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

- 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**

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

**Verkehrsfäche**

- Öffentliche Straßenverkehrsfäche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftsweg
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsrgrün, z. B. VG 1

**Öffentliche Grünfläche**

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“

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

- 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**

- 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**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, z. B. P 1
- Anpflanzung von Bäumen
- Baumreihe mit Anzahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. 3
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, z. B. E 1

**Sonstige Pflanzzeichen**

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Flächen für private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- Vermaßung in Metern, z. B. 3,0 m
- Verbindungskammer für Festsetzungsgleiche Flächen

**Hinweis**

- Gashochdruckleitung DN 200, unterirdisch
- Bestandshöhe

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, z. B. P 1
- Anpflanzung von Bäumen
- Baumreihe mit Anzahl der anzupflanzenden Bäume, z. B. 3
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, z. B. E 1

**Sonstige Pflanzzeichen**

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Flächen für private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- Vermaßung in Metern, z. B. 3,0 m
- Verbindungskammer für Festsetzungsgleiche Flächen

**Hinweis**

- Gashochdruckleitung DN 200, unterirdisch
- Bestandshöhe

# Textliche Festsetzungen

(Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))

**A Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (WA 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, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht - Anlagern für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit**  
Ausnahmsweise zulässig sind - Betriebe des Baharbeitsgewerbes, - sonstige nicht abtönende Gewerbebetriebe, - Anlagern für Vorkerkungen.

**1.4 Unzulässigkeit**  
Nicht zulässig sind - Garterbaubetriebe, - 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 unterirdisch 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 (Abk) die unter dem Staffelgeschoss befindet sich als Traufhöhe. Bei Gebäuden ohne Staffelgeschoss gilt der obere Abschluss der Dachaufkantung (Abk) als Traufhöhe.

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

**2.3 Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen**  
Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch die Hauptnutzung dienende, notwendige technische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhen bei Gebäuden mit Staffelgeschoss durch die Hauptnutzung dienende, notwendige technische Anlagen und Gebäuden ist außerhalb des Staffelgeschosses bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen 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 Anlagen und Gebäudehöhen müssen von den Außenwänden um das Maß ihrer größten Höhe zurückversetzt werden.

**3. Abweichende Bauweise**

**3.1 Seltlicher 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 8, WA 10 und WA 11 12-14 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 je der baurechtlich erforderlichen Stellplätze an oberirdische Stellplätze und Garagen angelegt werden. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden.

**6.3 Flächen für private Stellplätze**  
Auf den Flächen für private Stellplätze sind 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 Wohnheiten zulässig.

**8. Verkehrsflächen**

**8.1 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsrgrün (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 freizeithellen 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 m<sup>2</sup> Fläche ein standortgerechter, heimischer Strauch (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden. Die Sträucher sind in kleinen Gruppen von 2-5 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 Algenzinsen zu erhalten bzw. ist eine strenge Mahd durchzuführen. Das Mahgut ist abzuräumen, unerwünschter Bewuchs (aufkommende Gehölze, Brombeere) im Bereich der Holz-Reisighaufen ist regelmäßig zu entfernen.

**10.2 Maßnahmenfläche „M 2“**  
Die in der Pflanzempfehlung mit „M 2“ gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist mit einer geschlossenen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden.

**10.3 Dachdeckung**  
Unbeschichtete Dachdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus den Metallen Kupfer, Blei und Zink sind unzulässig.

**10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind insektenfreundlich eingebaute 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 Pflanzempfehlung festgesetzte Fläche ist auf einer Breite von mindestens 2,50 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**12. Verkehrslärm**  
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (z. B. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftige Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlämppegel sind in den Themenkarten 1 und 2 dargestellt.

# Fortsetzung Textliche Festsetzungen

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

**Themenkarte 2 zeigt die maßgeblichen Außenlämppegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben).**

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

**13.1 Anpflanzung von Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“**  
Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anger / Spielplatz“ ist je 25 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, heimischer Strauch (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden. Im Bereich von Spielplätzen 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 standortgerechte, heimische, hochstammige Bäume mit einem Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Spielplätzen ist bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Bäume für Spielplätze zu achten (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2).

**13.3 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Ortsrandbegrenzung (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 m<sup>2</sup> Fläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden.

**13.4 Anpflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen**  
Die baurechtlich festgesetzten Baumpflanzungen sind nach 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. Abgäbe Gehölze 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. Abgäbe Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**13.6 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern „E 2“**  
Auf den Flächen „E 2“ sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgäbe Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**13.7 Begrünung von Vorgangsbereichen**  
Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und vorderer Gebäudeuchte (Vorgarten) ist je Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer, hochstammiger Baum oder ein hochstammiger Strauchbaum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgäbe Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**13.8 Begrünung von Baugrundstücken**  
Je angrenzende 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer, hochstammiger Baum oder ein hochstammiger Strauchbaum (vgl. Pflanzempfehlung - Hinweis 2) mit einem Mindeststammumfang (StU) von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist abzurunden. Vorhandene und aufgrund von sonstigen Festsetzungen zu pflanzende Bäume gleicher Größe und Qualität können angerechnet werden. Abgäbe 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 ab Begrünungsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an die umgebende Geländeoberfläche 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, Belüftungslöffnungen, Dachrinnen sowie sonstige technische Auflagen sind bis zu einer Pflanzhöhe 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. Nichtrechtliche Übernahme**

**1. Rechtswortschreiben**  
DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können in der Stadtbibliothek Weinheim (Luisenstraße 51, Weinheim) eingesehen werden.

# Fortsetzung Textliche Festsetzungen

**2. Pflanzempfehlung**  
Anstelle der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

**Bäume:**  
Acer campestre (1) Feldahorn  
Carpinus betulus (1) Hartbuche  
Prunus avium (1) Vogelkirsche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Weidenrösche

**Strauchbäume:**  
Apleibäume  
Bretacher  
Fränkischer Typ Hemsbach  
Rheinischer Bohnapfel  
Jakob Fächer  
Schöner von Hemmhut  
Hainbuche  
Balkenapfel  
Biltenfelder  
Mausornapfel  
Kaiser Wilhelm  
Engelberger  
Pflaumenbäume (1)  
Bühler Frühweißdorn  
Die Czar Pflaume  
Graf Althaus Reinleuchte  
Karlina Zwetsche  
Prinzessa Spitzweisselwe

**Birnbäume**  
Gelblich Butterbirne  
Bayerische Weibsbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Kirschenaller Mostbirne  
Paulsbirne  
Kärner Birne  
Palmschbirne

**Kirschbäume (1)**  
Burlast  
Hedelfinger  
Regine  
Blühers rote Knorpelkirsche

**Sonstige**  
Walnuss

**Sträucher:**  
Cornus sanguinea\*  
Corylus avellana  
Cotoneaster sanguinea  
Cotoneaster monogyna  
Euonymus europaeus\*  
Ligustrum vulgatum\*  
Rosa spinosa  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus\*

**Roter Hartweiß**  
Hasel  
Zwergflügler Weißdorn  
Engfrüchtiger Weißdorn  
Gewöhnliches Pfaffenbutchen  
Gemeiner Liguster  
Schöne  
Hindrosen  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schreibell

**(1)** klein-bleibend und daher für die Anpflanzung im Vorgartenbereich geeignet  
**(\*)** gilt 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 außen- und innen- einzuzeichnen.

**2. Dächer**  
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 Zwerchböden**  
Dachgauben und Zwerchböden sind auf einer Fläche von maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Sie dürfen in ihrer Höhe nicht über den First hinausragen und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Gebäudehöhe haben.

**3. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen**  
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind an Gebäuden mit Satteldächern integriert oder dachparallel anzubringen.

**4. Staffelgeschosse**  
Staffelgeschosse müssen von allen Außenwänden um mindestens 0,5 m zurückversetzt werden. 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 Gebäudeseite zulässig. Je Betrieb ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie darf nicht winklig zur Fassade angebracht werden, nicht über die jeweilige Fassadenfläche hinausragen und die Traufe nicht überschreiten.

**6. Einfriednungen**  
Einfriedlungen in den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können bei Baugrundstücken von Hausgruppen Einfriedlungen an seitlichen Grundstockgrenzen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bis zu einer Höhe von max. 1,6 m zugelassen werden. Einfriedlungen ab einer Höhe von 0,5 m müssen um 0,25 m gegenüber der Grundstockgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt werden. Zwischen Baugrundstücken von Hausgruppen (Reihenbaugrundstücken) 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 Ortsrandbegrenzung (P 2\*) sind unzulässig. Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind auf die maximale Höhe der jeweils zulässigen Einriedung anzuzeichnen.

**8. Außenantennen**  
Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der Gebäude-fassade ist unzulässig.

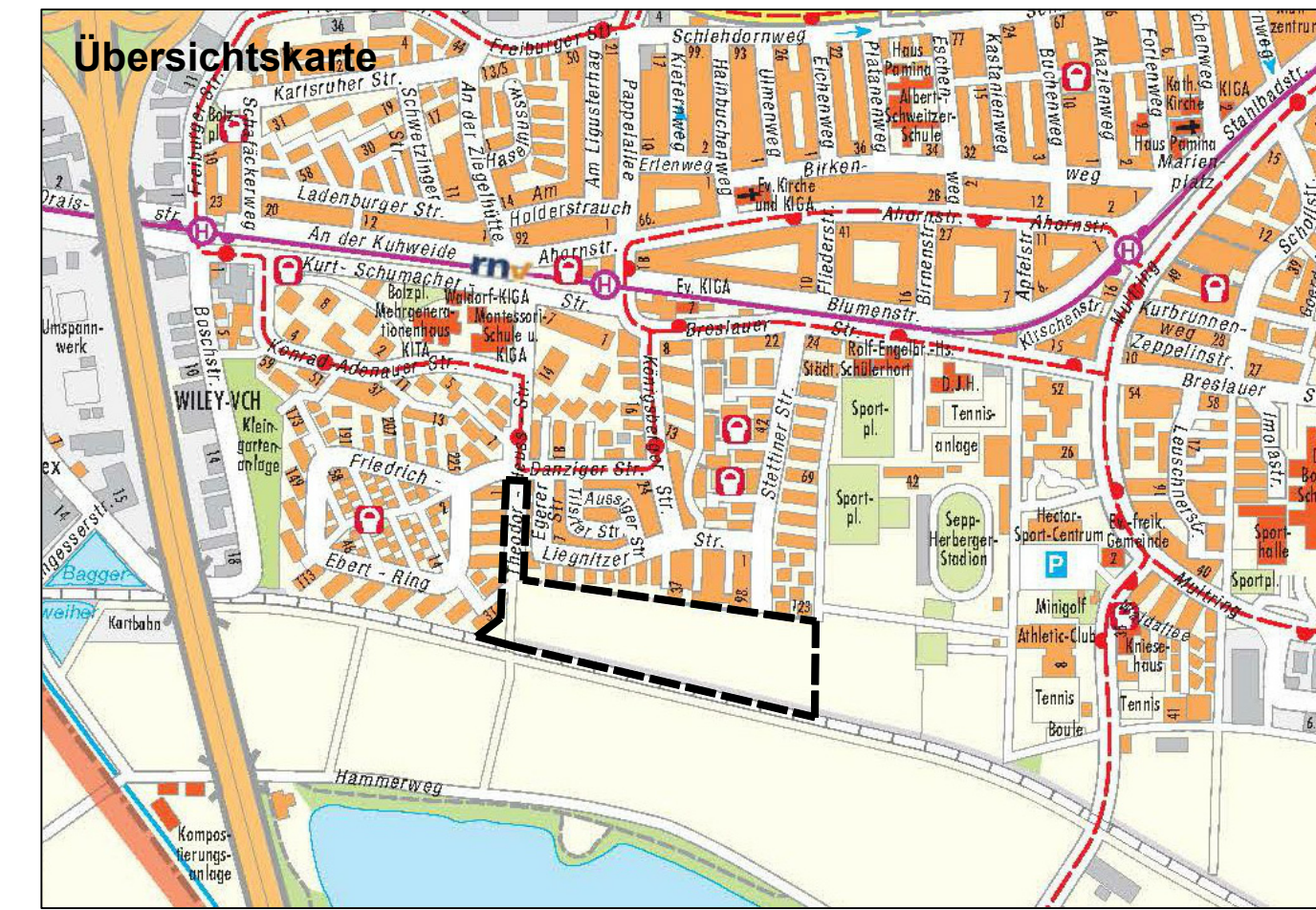
**9. Freileitungen**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**10. Stellplatzverpflichtung**  
Die Stellplatzverpflichtung beträgt - für Wohnungen bis zu 80 m<sup>2</sup> Geschossfläche 1 Stellplatz je Wohnung und - für Wohnungen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> 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 darüber liegende Garage zur gleichen Wohnheit gehört.

**11. Ordnungswidrigkeiten**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 BVO BW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

# Verfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen. Das Ergebnis der Vorverfahren wurde öffentlich bekannt gemacht.	am 14.09.2022 am 26.11.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 06.12.2022 bis 20.12.2022
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Aufklärung aufgefunden und schriftlich befragt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	vom 06.12.2022 bis 20.12.2022
<b>Öffentliche Auslegung</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde zugunsten und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	am 14.09.2022 am 28.01.2023 am 07.02.2023 bis 08.03.2023
<b>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen mit Schreiben. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	am 06.02.2023 bis 08.03.2023
<b>Ablegung und Satzung</b> (§ 7 Abs. 1 Nr. 10, § 8 Abs. 3 BauGB, § 4 GemO)	Die festgesetzten baulichen Anlagen und Stellplatzanlagen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat geprüft und ein Beschluss über die Abänderung der Satzung gefasst (Abänderung).	am 28.04.2023
<b>Ausfertigung</b>	Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat an die Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist unter Einhaltung der im Baugrundbuch und in der Landesbauordnung vorgesehenen Verfahren zur Ausfertigung von Bebauungsplänen nach dem Willen des Gemeinderats zu Stande gekommen. Weinheim, 27.04.2023	
<b>Verfahren</b> (§ 3 Abs. 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Phasen aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgelegt haben, mitgeteilt mit Schreiben.	am 06.05.2023 vom 15.05.2023
<b>Rechtsgrundlagen</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der BauNutzungsverordnung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 4). BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 4). Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2023 (BGBl. I S. 1802). Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 03.03.2010 (OB. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (OB. S. 26, 41). Gemeindeordnung für den Landkreis Karlsruhe (GemO) in der Fassung vom 04.07.2020 (OB. S. 581, ber. S. 596), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 07.02.2023 (OB. S. 26, 42).	
<b>Planunterlagen</b> (§ 1 Abs. 2 PlanZV)	Der Bebauungsplan liegt dem Liegenschaftskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu Grunde.	
<b>Planbearbeitung</b>	Architekturbüro: AHP-Abert Spoor + Partner GmbH Hochschule: 158-10 66556 Friesdorf am Main	SB von der Lade CAD von der Lade



**Weinheim**

**Bebauungsplan Nr. 1/03-16-a**

**für den Bereich "Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße, 1. Änderung"**

Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/03-16 für den Bereich "Allmendäcker südlich der Liegnitzer Straße"

Stand: 28.03.2023

SD-Nr.: 043/23