

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Hospiz (SO 1)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet (SO 1) dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Hospizes. Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck eines Hospizes dienen.

1.2 Sondergebiet Senioren- und Pflegeeinrichtung (SO 2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet (SO 2) dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Senioren- und Pflegeeinrichtung. Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck einer Senioren- und Pflegeeinrichtung dienen.
Außerdem zulässig sind Räume und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung ambulanter Pflegedienste.

- 1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3.3 Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Wand- und die Gebäudehöhen als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Maßgeblich für die Berechnung der GRZ und GFZ ist bei Grundstücken, die nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, ausschließlich der Grundstücksteil, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

2.3 Im SO 1 und 2 darf die GRZ ausnahmsweise durch befestigte nicht überdachte Flächen auf den Baugrundstücken (wie z.B. Stellplätze und deren Zufahrten) um weitere bis zu 10 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern diese gemäß textlicher Festsetzung 6.2 mit wasserundurchlässigen Belägen mit einem maximalen Abflussbeiwert von $\Psi = 0,6$ hergestellt werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist in Metern über Normalnull (m ü. NN) als Planeintrag festgesetzt.

3.2 **Maximal zulässige Wandhöhe (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.
Bei Staffelgeschossen ist die Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses maßgeblich. Das Staffelgeschoss ist an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite um seine eigene Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

3.3 **Maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh Max):**
Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachhaut.

3.4 Für für den Betrieb der zulässigen Sondernutzung erforderliche Technikaufbauten, Aufzugs- und Treppenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 3,50 m zulässig, sofern die Anlagen eingehaust und nach einer einheitlichen Konzeption gestaltet sind.

3.5 Technikaufbauten (z.B. Entlüftungs- und Klimaanlagen; hierzu zählen vertikale Erschließungsanlagen nicht) müssen gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses einen Abstand von mindestens 3,50 m einhalten.

3.6 Für Solarenergieanlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 12 % sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 1,50 m zulässig. Auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 12 % sind diese Anlagen bündig mit der Dachoberfläche zu errichten. Nr. 7.1 der textlichen Festsetzungen bleibt unberührt.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)
Im WA, im SO 1 sowie in den Baufeldern 1, 2 und 3 im SO 2 sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Tiefgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 6.1 Dachbegrünung
Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 12 % sind extensiv zu begrünen. Auf maximal 35 % der Dachfläche kann auf eine Begrünung verzichtet werden, wenn auf dieser Fläche Solaranlagen errichtet werden.
- 6.2 Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen dabei einen mittleren Abflussbeiwert von $\Psi_m = 0,6$ gemäß DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht überschreiten.

4. B - Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (§ 74 Abs. 1 LBO)
- 1.1 Dachform und -neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Im SO 1 und in den Baufeldern 4 - 10 im SO 2 sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 12 % zulässig.
- 1.2 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Im Plangebiet ist je Gebäude eine Antenne auf dem Dach zulässig. Die Anbringung an der Gebäudefassade ist unzulässig.
- 1.3 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Im Plangebiet sind keine Freileitungen zulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO)

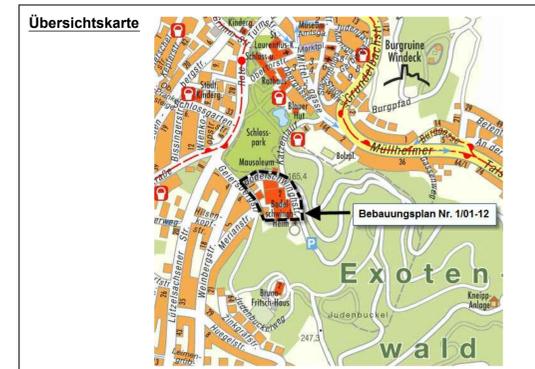
Zu widerhandlungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.
Ordnungswidrig i.S.d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C - Hinweis

Normen und Regelwerke
Das DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 kann in der Stadtbibliothek (Luisenstraße 5/1, 69469 Weinheim) eingesehen werden.

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde beschlossen	am 04.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 07.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom 17.07.2012 bis 17.08.2012
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, wurden zur Auslegung aufgefordert mit Schreiben	vom 17.07.2012 bis 17.08.2012
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Der Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen	am 20.02.2013
Abwägung und Satzung (§ 1 (7) und 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 23.02.2013
Ausfertigung (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 05.03.2013 bis 09.04.2013
Inkrafttreten (§ 10 BauGB, § 4 GemO)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 25.02.2013 bis 27.03.2013
Rechtsgrundlagen	Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen lief	am 15.05.2013
Katasterunterlagen (§ 1 (2) PlanV)	Die Fristgemäß vorgebrachten Aufzählungen 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). Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen	am 15.05.2013
Planbearbeitung	Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Inhalten, ist nach dem Willen des Gemeinderates zu Stande gekommen.	am 15.05.2013
	Weinheim, 16.05.2013	
	gez. Bernhard Oberbürgermeister	
	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 18.05.2013
	Dem sind der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten. Bestehende Bebauungspläne bzw. Satzungen gemäß §§ 34 und 35 BauGB werden innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.	
	Das Ergebnis der Abwägung wurde den Privaten aus der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt mit Schreiben	vom 22.05.2013
	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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 490)	
	Planzielenverordnung (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 (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 66)	
	Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses überein.	
	gez. Meske Stadtvermessungsbeirat	
	Amt für Stadtentwicklung der Stadt Weinheim	SB: Neumann
	gez. Marx Stadtbauinspektor	



Bebauungsplan Nr. 1/01-12 und Örtliche Bauvorschriften

für den Bereich "Bodelschwinger Heim"

Ersetzung und Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 056, 056.1 "über Flurstück 2032 für ein Altenwohnheim mit Altenheim" und des Bebauungsplans Nr. 056.A "für die Flurstücke 2032 und 2028" innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans

Stand: 17.04.2013 SD-NR: 070/13 M 1:500